TRIBUNALE DI LODI

ES. IMM.

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **50/2020**

Giudice dott.ssa Maria Rullo

Custode Giudiziario dott. Antonio Vacchelli

RAPPORTO DI STIMA PRIVACY

AGGIORNAMENTO AL MARZO 2026

Tecnico incaricato: geom. Nicola Paciulli
Iscritto all'Albo della Provincia di Milano al N. 8476
Iscritto all'Albo del Tribunale di LODI n° 61/Vr
C.F. PCLNCL60H26A055C-P.Iva 09126770156

con studio in Melegnano Via Vittorio Veneto n° 59
telefono: 02/9837220
e-mail: nicolapaciulli@libero.it

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Beni in San Colombano al Lambro (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/3
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/3, **piano terra**.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da due camere da letto, da un bagno e da area cortilizia esterna pavimentata.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **69,70** che si arrotondano a m² **70,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251, sub. 710**, cat. A/3, cl. 3, vani 4, sup. catastale totale m² 71,00, Via Colombano Baruffo 17/3, piano T., Rc € 247,90.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 1 e 1.1).
Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra u.i.u. di proprietà di terzi al mapp. 251 sub. 712 e altra u.i.u. al mapp. 516, a Est altra u.i.u. al mapp. 516 e area al mapp. 609 di proprietà di terzi, a Sud posti auto al mapp. 251 sub.ni 707, 708, 709 e Via don Colombano Baruffo, a Ovest parti comuni al mapp. 251 sub.ni 703 e 704.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano interrato**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **10,40** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² **2,60** che si arrotondano in m² **3,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., fg. 23, **mapp 251**, **sub. 724**, cat. C/2, cl. 3, consistenza m² 8,00, sup. catastale di m² 10,00, Via Colombano Baruffo n° 17/2, piano S1, Rc € 9,92.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 2 e 2.1).
Coerenze della cantina in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra cantina al mapp. 251 sub. 725 e corridoio comune al mapp. 251 sub. 706, a Est altra cantina al mapp. 251 sub. 723, a Sud e a Ovest terrapieno al mapp. 251.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto scoperto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **11,45** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² **4,51** che si arrotondano in m² **5,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 708**, cat. C/6, cl 1, consistenza m² 13,00, sup. catastale di m² 13,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 24,17.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 3 e 3.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord area al mapp. 251 sub. 710, a Est posto auto al mapp. 251 sub. 707, a Sud pubblica via don Colombano Baruffo e a Ovest posto auto al mapp. 251 sub. 709.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 251, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 4).
Nell'abitazione sono in atto infiltrazioni d'acqua sulla parete della camera da letto confinante con i mappali 516 e 609 e sulla parete dividente il bagno dalla medesima camera da letto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale con discrete possibilità di

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

parcheggio. Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente residenziali e agricole. La zona è completa dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: fermata autobus (230 mt), stazione ferroviaria (Chignolo Po, 3,9 km) autostrada (10 km).
Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore (Casalpusterlengo, Sant'Angelo Lod.no), negozio al dettaglio, supermercato, farmacie, banche, municipio, biblioteca, polizia locale, comando dei Carabinieri, vigili del fuoco (Casalpusterlengo), ospedali (Sant'Angelo Lod.no - Lodi), verde attrezzato, luoghi per sport e tempo libero, stazione di servizio, piazzola ecologica, luogo per il culto religioso.

3. STATO DI POSSESSO:

Queste unità immobiliari sono **occupate senza titolo** in virtù di Sentenza n. 174/2024 emessa dal Tribunale di Lodi in data 22/02/2024 nel giudizio Rg. 588/2022 nonché di Sentenza - Terza Sezione della Corte d'Appello di Milano - n. 2420/2024 pubblicata il 18/10/2024 rep. n. 2801/2024 del 18/10/2024, emessa nel giudizio Rg. 89/2024, passata in giudicato (cfr. all. 5).
Custode Giudiziario nominato: **dott. Antonio Vacchelli**, con studio in Milano (MI), Via F. Nullo n° 5, tel. 02-70102070.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Si fa osservare che della visura Camerale (cfr. all. 28, pag. 5) figura l'iscrizione della Liquidazione Giudiziale ai sensi del D.Lgs n. 14/2019 Codice della crisi con i seguenti riferimenti:
- data iscrizione procedura: 30/05/2025;
- data provvedimento: 29/05/2025;
- tipo di procedura: Liquidazione Giudiziale;
- tipo provvedimento: Sentenza di apertura n. 43/2025 Tribunale di Lodi;
- nr. Provvedimento: 26/2025;
- data provvedimento: 29/05/2025;
- data deposito in Cancelleria: 29/05/2025;
- nr. Procedimento nell'anno: 37- 1/2025;
- Giudice Delegato: dott.ssa Luisa Dalla Via;
- data udienza esame stato passivo: 24/10/2025;
- data Termine domanda ammissione: 24/09/2025:
- luogo udienza: Lodi.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non figurano**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non figurano**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **vedi punto 5**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**.** - a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. 24211/10801, iscritta a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17204/5059 (questa formalità grava sugli immobili cui trattasi, nella loro precedente identificazione catastale al Catasto Terreni fg. 23, mapp. 576, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 240 sub.ni 9,10,11 e 12, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 251, sub. 702 graffato mapp. 254, sub. 701).

4.2.2. Pignoramenti:

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 02/04/2020 rep. 801, trascritto a Lodi in data 30/06/2020 ai nn. 7687/4939.
- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 03/10/2023 rep. 2892, trascritto a Lodi in data 30/10/2023 ai nn. 11919/17728; si allega copia della Nota di Trascrizione (cfr. all. 6).

(***nota**: gli annotamenti per restrizione di beni del 03/05/204 ai nn. 7111/793 e nn. 7114/796 su questa formalità riguardano altri beni*).

4.2.3. Altri oneri: **Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono desumibili dal Certificato Notarile in atti di causa e dagli elenchi sintetici delle formalità chiesti dallo scrivente e rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Lodi aggiornati all'11/03/2026 (cfr. all. 6.1).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- *per l'abitazione:* ***Difforme***

  Dal raffronto tra le tavole grafiche depositate in Comune e lo stato di fatto dei luoghi si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni dovuta allo spostamento dei tavolati divisori del disimpegno.

  Si fa presente che le finestre delle due camere da letto non soddisfano i rapporti aero illuminanti di queste ultime. Considerato che non è possibile ridurre la superficie delle camere da letto in quanto non rispetterebbero più le superfici minime stabilite dal Regolamento Locale di Igiene, al fine di conformare i richiesti requisiti dei rapporti aero illuminanti, si prevede l'ampliamento delle finestre. Il costo per le relative opere murarie e la fornitura di nuove finestre e persiane nonché dei davanzali è stimato in € 6.500,00 considerato anche le opere di ripristino delle tinteggiature interne ed esterne.
- *per la cantina:* ***Difforme***

  differenti misure e forma geometrica del locale e ampliamento. La cantina di fatto ha inglobato una zona del corridoio comune.
- *per il posto auto:* ***Difforme***

  differente forma e misure del posto auto rispetto allo stato assentito.

  Le sopra descritte difformità, sono regolarizzabili mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria o pratica equipollente.

  Eventuali oneri concessori di Regolarizzazione e sanzioni, non quantificabili ad oggi, saranno eventualmente determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

  Le spese tecniche per la pratica di sanatoria si stimano in € 2.000,00, per l'oblazione in € 1.000,00.

4.3.2. Conformità catastale:

- *per l'abitazione:* ***Conforme***
- *per la cantina:* ***Difforme***

  differenti misure e forma geometrica del locale e ampliamento. La cantina di fatto ha inglobato una zona del corridoio comune.

  La scheda catastale andrà aggiornata coinvolgendo il subalterno 706 del mapp. 251 (corridoio comune) non pignorato.
- *per il posto auto:* ***Conforme***

Le intestazioni catastali sono conformi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **€ 80,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Non conosciute**

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non conosciute**
Cause in corso: **Non conosciute**
Nel Titolo di provenienza dell'esecutato non sono riportati i millesimi.
Non risultano esserci tabelle millesimali ufficiali. La ripartizione delle spese viene forfettariamente suddivisa attribuendo all'abitazione 84,40/1000 e alla cantina 2,75/1000 di compartecipazione alle spese comuni.
Nulla per il posto auto(cfr. all. 7).
Giova far presente che i millessimi potrebbero essere suscettibili di variazione.

***5.1* Classe Energetica: Non attestata.**

L'unità immobiliare è priva di APE e nell'ambito delle procedure esecutive è esclusa dall' applicazione della norma.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 FINO AL 24/12/2007

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx**.** proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 648), dal 24/12/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio xxxxxxxxxxx del 24/12/2007 rep. n. 24641/11137, trascritto a Lodi in data 14/01/2008 ai nn. 956/503;
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8).

6.1.2 FINO AL 25/06/2007

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 240, sub. 9-10-11-12, ex mapp. 576, ex mapp. 251, sub. 702 graffato all'ex mapp. 254, sub. 701), dal 25/06/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. n. 24210/10800, trascritto a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17203/8546.
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8.1).

6.2 Precedenti proprietari

Per l'ex mapp. 648 del fg. 23:

06.2.1 DAL 24/12/2007 AL 03/02/2005

- xxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 per gli immobili, dal 24/12/2007 al 03/02/2005 in forza **atto notarile pubblico** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxx del 03/02/2005 rep. 43219/25588, trascritto a Lodi in data 14/02/2005 ai nn. 3232/1784.

6.2.2 DAL 03/02/2005 AL 14/03/1978

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 03/02/2005 al 14/03/1978 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 14/03/1978 rep. n. 10997, trascritto a Lodi in data 28/03/1978 ai nn. 2362/1799.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Per l'ex mapp.li 240 sub. 9-10-11-12 e mapp. 576 del fg. 23:

6.2.3 DAL 25/06/2007 AL 11/04/1984

- xxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 25/06/2007 al 11/04/1984 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxdel 11/04/1984 rep. n. 83039, trascritto a Lodi in data 19/04/1984 ai nn. 4539/3208.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxxxx.

Per l'ex mapp.li 251 sub. 702 graffato al mapp. 254 sub. 701 del fg. 23:

6.2.2 DAL 25/06/2007 AL 14/03/1978

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

- xxxxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 25/06/2007 al 14/03/1978 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxx del 14/03/1978 rep. n. 10997, trascritto a Lodi in data 28/03/1978 ai nn. 2362/1799.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxxx.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 318 del 21/09/1978 e relative tavole grafiche per lavori di ristrutturazione di fabbricati esistenti con nuova sistemazione magazzini (cfr. all. 9);
- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 872 del 06/04/1979 per lavori di ristrutturazione di edificio (cfr. all. 9.1);
- **Certificato di Abitabilità** prot. n. 3843 del 22/05/1984 (cfr. all. 9.2);
- **D.I.A. - P.E. n. 139/07** prot. n. 17324 del 27/10/2007 per lavori di ristrutturazione edilizia (cfr. all. 9.3);
- **D.I.A. - P.E. n° 139/07** prot. n. 2421 del 19/02/2010 per varianti in corso d'opera (cfr. all. 9.4);
- **Richiesta del Certificato di Agibilità - P.E. 139/07** prot. n. 11331 del 29/07/2010 (cfr. all. 9.5);

Il Comune di San Colombano Al Lambro con propria E-mail del 12/12/2020, ha attestato le pratiche visionate c/o il proprio archivio (cfr. all. 10).

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/3, **piano terra**.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da due camere da letto, da un bagno e da area cortilizia esterna pavimentata.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **69,70** che si arrotondano a m² **70,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251 sub. 710**, cat. A/3, cl. 3, vani 4, sup. catastale totale m² 71,00, Via Colombano Baruffo 17/3, piano T., Rc € 247,90.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 1 e 1.1).
Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra u.i.u. di proprietà di terzi al mapp. 251 sub. 712 e altra u.i.u. al mapp. 516, a Est altra u.i.u. al mapp. 516 e area al mapp. 609 di proprietà di terzi, a Sud posti auto al mapp. 251 sub.ni 707, 708, 709 e Via don Colombano Baruffo, a Ovest parti comuni al mapp. 251 sub.ni 703 e 704.
L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '70, ristrutturato tra il 2007 e il 2010 ed è costituito da 3 piani fuori terra e da un 1 piano interrato.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,80.
Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione - PT	**m² 64,92**	1,00	**m² 64,92**	
Area cortilizia	**m² 47,82**	0,10	**m² 4,78**	
	m² 112,74		**m² 69,70**	**m² 70,00**

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Solai (struttura):	tipologia: laterocemento, condizioni: non verificabili.
Copertura (struttura):	tipologia: a padiglione, materiale: tegole, condizioni: non verificabili.
Scale (struttura):	tipologia: a rampe sovrapposte, materiale: cemento armato, rivestimento: lastre di serizzo, ubicazione: esterna al fabbricato, condizioni: normali.
Balconi (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: normali.
Cancello pedonale (componente edilizia):	tipologia: a un battente, materiale: acciaio zincato apertura: manuale e serratura elettrica, condizioni: normali.
Cancello carraio (componente edilizia):	tipologia: a due battenti, materiale: acciaio zincato, apertura: manuale, condizioni: normali.
Recinzione (componente edilizia):	materiale: acciaio zincato e basamento in cls, condizioni: discrete.
Pavim. esterna (componente edilizia):	materiale: porfido a spacco - opus incertum, condizioni: normali.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: normali.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: a uno o a più battenti a seconda destinazione d'uso dei locali, materiale: legno mordenzato noce e vetrocamera, protezione: persiane di legno mordenzato noce, condizioni: normali.
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: di sicurezza a un battente, materiale: acciaio rivestito con pannelli di legno, condizioni: il pannello di legno esterno della porta d'ingresso necessita di sostituzione.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: nel bagno si ravvisa la necessità di accurata sigillatura tra le piastrelle di rivestimento e il perimetro della vasca da bagno.
Pareti interne (componente edilizia):	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: nella camera da letto, sulla parete di confine con i mappali 516 e 609 e sulla parete confinante con il bagno, sono in atto infiltrazioni d'acqua con rigonfiamenti dell'intonaco.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: a scomparsa, materiale: legno tamburato di colore bianco, condizioni: normali.
Soffitto (componente edilizia):	materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: normali.
Antenna TV (componente edilizia):	presente, centralizzata, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Videocitofonico (impianto):	tipologia: da parete, condizioni: dell'apparecchio normali, conformità: non attestata.
Gas (impianto):	tipologia: a vista, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Fognatura (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.

Il bagno presenta 4 servizi igienici (lavabo, WC, bidet e vasca da

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

	bagno. Nel bagno è presente l'attacco idraulico per la lavatrice.
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Termico (impianto):	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, caldaia: tipo C, diffusori: ghisa, condizioni: normali, conformità: non attestata.

Nota: come già detto, nella camera da letto, sulla parete di confine con i mappali 516 e 609 e sulla parete confinante con il bagno, sono in atto infiltrazioni d'acqua con rigonfiamenti dell'intonaco. Previa ricerca ed eliminazione della causa infiltrativa, occorre ripristinare l'intonaco ammalorato, stimato per una superficie di circa m² 6,00.
Per il ripristino dell'intonaco e sigillature si stima l'importo di € 1.500,00 comprensive di una giornata di lavoro di due operai, materiali di consumo, pulizia finale dei luoghi e trasporto alle PP.DD. dei materiali di risulta.

Descrizione **cantina** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano interrato**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **10,40** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² **2,60** che si arrotondano in m² **3,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 724**, cat. C/2, cl. 3, consistenza m² 8,00, sup catastale di m² 10,00, Via Colombano Baruffo n° 17/2, piano S1, Rc € 9,92.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 2 e 2.1).
Coerenze della cantina in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra cantina al mapp. 251 sub. 725 e corridoio comune al mapp. 251 sub. 706, a Est altra cantina al mapp. 251 sub. 723, a Sud e a Ovest terrapieno al mapp. 251.
L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '70, ristrutturato tra il 2007 e il 2010 ed è costituito da 3 piani fuori terra e da un 1 piano interrato.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,15.
Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Cantina - S1	**m² 10,40**	0,25	**m² 2,60**	**m² 3,00**

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Strutture verticali (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento, condizioni: non verificabili.
Copertura (struttura):	tipologia: a padiglione, materiale: tegole, condizioni: non verificabili.
Scale (struttura):	tipologia: a una rampa, materiale: cemento armato, rivestimento: lastre di serizzo, ubicazione: esterna al fabbricato, condizioni: normali.
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: a un battente, materiale: acciaio zincato, condizioni: normale.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
Pareti interne (componente edilizia):	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco rustico, condizioni: normali.
Soffitto (componente edilizia):	materiale: intonaco rustico, condizioni: normali.
Elettrico (impianto):	tipologia: a vista in canalina, tensione: 220V, condizioni: non

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

verificabili, conformità: non attestata.

Descrizione **Posto Auto** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto scoperto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **11,45** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² **4,51** che si arrotondano in m² **5,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 708**, cat. C/6, cl 1, consistenza m² 13,00, sup catastale di m² 13,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 24,17.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 3 e 3.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord area al mapp. 251 sub. 710, a Est posto auto al mapp. 251 sub. 707, a Sud pubblica via don Colombano Baruffo e a Ovest posto auto al mapp. 251 sub. 709.
Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Posto auto	**m² 11,45**	0,40	**m² 4,58**	**m² 5,00**

Caratteristiche descrittive:

Pavim. esterna (componente edilizia): materiale: porfido a spacco - opus incertum, condizioni: normali.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi -di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende. Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili. Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di San Colombano Al Lambro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di San Colombano al Lambro, Studi tecnici, agenzie immobiliari, listino prezzi degli immobili di Lodi e Provincia, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-divisione Territorio.

L'indagine di mercato eseguita ad oggi (*marzo 2026*) ha evidenziato, sulla piazza di San Colombano al Lambro, una leggera contrazione dei valori immobiliari rispetto a settembre/ottobre del 2021 ovvero, rispetto alla precedente perizia di stima immobiliare. Infatti, ciò risulta anche comprovato dall'analisi comparativa tra il 1° semestre 2021 e il 1° semestre 2025 (*ad oggi non è pubblicato il 2° semestre 2025*) valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate che evidenzia come il valore minimo per le "Abitazioni Civili - Normale stato" sia rimasto invariato a 800 €/mq. Tale dato costituisce il prezzo minimo di mercato, particolarmente rilevante nelle vendite giudiziarie per garantire l'appetibilità del bene.

Il decremento calcolato sui valori medi OMI nel quadriennio è pari al **-2,63%** meno duevirgolasessantatrepercento).

In ambito estimativo, tale scostamento rientra ampiamente nelle tolleranze statistiche e non configura una mutazione sostanziale delle condizioni di mercato che giustifichi un aggiornamento al ribasso dei valori stimati nella precedente perizia.

Per i motivi sopra esposti, si ritiene che il valore di stima determinato ad ottobre 2021 sia tuttora rappresentativo del più probabile valore di mercato dei beni.

Non si ravvisano, pertanto, i presupposti per procedere ad un aggiornamento in riduzione dei valori.

In conclusione, per i beni sopra identificati e che costituiscono il **Lotto 1,** si ritiene di validare il valore di **€/m² 1.075,00**, quale più probabile valore di mercato.

8.3. Valutazioni a corpo

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione	m² 70,00	€ 75.250,00	**€ 75.250,00** circa €/m² 1.075,00
B. Cantina	m² 3,00	€ 3.225,00	**€ 3.225,00** circa €/m² 1.075,00
C. Posto Auto	m² 5,00	*€ 5.325,00*	**€ 5.375,00** circa €/m² 1.075,00
Totali:		*€ 83.850,00*	**€ 83.850,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	**€ 12.577,50**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese per opere di ripristino e adeguamenti alle norme	**€ 8.000,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 3.000,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 71.272,50**

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente: **€ 60.272,50**

Beni in San Colombano al Lambro (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2
Lotto 2

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro – (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano primo**.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da due camere da letto, da un bagno e da un balcone.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **69,18** che si arrotondano a m² **69,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 23 **mapp. 251 sub. 717**, cat. A/3, cl. 3, vani 4, sup. catastale totale m² 72,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano 1, Rc € 247,90
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 11 e 11.1).
Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord parti comuni al mapp. 251 sub. 705 e altra u.i.u. al mapp. 251 sub. 718, a Est altra u.i.u. al mapp. 516, a Sud area esterna al mapp. 251 sub. 710 e a Ovest vano scala al mapp. 251 sub. 704.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano interrato**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **13,28** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² **3,32** che si arrotondano in m² **3,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 723**, cat. C/2, cl. 3, consistenza m² 11,00, sup. catastale di m² 13,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano S1, Rc € 13,63.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 12 e 12.1).
Coerenze della cantina in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra cantina al mapp. 251 sub. 722, a Est e a Sud terrapieno al mapp. 251, a Ovest altra cantina al mapp. 251 sub. 724 e corridoio comune al mapp. 251 sub. 706.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto scoperto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **12,60** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² **5,04** che si arrotondano in m² **5,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 714**, cat. C/6, cl. 1, consistenza m² 12,00, sup. catastale di m² 12,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 22,31.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 13 e 13.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord mapp. 247 di proprietà di terzi, a Est altro posto auto al mapp. 251 sub. 713, a Sud area di proprietà di terzi al mapp. 251 sub. 712 e a Ovest altro posto auto al mapp. 251 sub. 715.
Si fa osservare che l'accesso al posto auto di cui al sub. 714 avviene dalla Via Ottavio Steffenini indi attraverso il mapp. 247 di proprietà di terzi

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

gravato da servitù di passo.
Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 251, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 4).
È da ritenere normale lo stato di manutenzione e conservazione dei beni. Nell'abitazione si ravvisano fenomeni di formazione di muffe negli angoli tra soffitti e parete esterna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale con discrete possibilità di parcheggio. Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente residenziali e agricole. La zona è completa dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: fermata autobus (230 mt), stazione ferroviaria (Chignolo Po, 3,9 km) autostrada (10 km).
Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore (Casalpusterlengo, Sant'Angelo Lod.no), negozio al dettaglio, supermercato, farmacie, banche, municipio, biblioteca, polizia locale, comando dei Carabinieri, vigili del fuoco (Casalpusterlengo), ospedali (Sant'Angelo Lod.no - Lodi), verde attrezzato, luoghi per sport e tempo libero, stazione di servizio, piazzola ecologica, luogo per il culto religioso.

3. STATO DI POSSESSO:

Queste unità immobiliari sono **occupate senza titolo** in virtù di Sentenza n. 174/2024 emessa dal Tribunale di Lodi in data 22/02/2024 nel giudizio Rg. 588/2022 nonché di Sentenza Terza Sezione della Corte d'Appello di Milano n. 2420/2024 pubblicata il 18/10/2024 rep. n. 2801/2024 del 18/10/2024, emessa nel giudizio Rg. 89/2024, passata in giudicato (cfr. all. 5).
Custode Giudiziario nominato: **dott. Antonio Vacchelli**, con studio in Milano (MI), Via F. Nullo n° 5, tel. 02-70102070.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Si fa osservare che della visura Camerale (cfr. all. 28, pag. 5) figura l'iscrizione della Liquidazione Giudiziale ai sensi del D.Lgs n. 14/2019 Codice della crisi con i seguenti riferimenti:
- data iscrizione procedura: 30/05/2025;
- data provvedimento: 29/05/2025;
- tipo di procedura: Liquidazione Giudiziale;
- tipo provvedimento: Sentenza di apertura n. 43/2025 Tribunale di Lodi;
- nr. Provvedimento: 26/2025;
- data provvedimento: 29/05/2025;
- data deposito in Cancelleria: 29/05/2025;
- nr. Procedimento nell'anno: 37- 1/2025;
- Giudice Delegato: dott.ssa Luisa Dalla Via;
- data udienza esame stato passivo: 24/10/2025;
- data Termine domanda ammissione: 24/09/2025:
- luogo udienza: Lodi.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non figurano**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non figurano**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **vedi punto 5**

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Notaio dott. Vincenzo Rozza del 25/06/2007 rep. 24211/10801, iscritta a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17204/5059 (questa formalità grava sugli immobili cui trattasi, nella loro precedente identificazione catastale al Catasto Terreni fg. 23, mapp. 576, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 240 sub.ni 9,10,11 e 12, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 251, sub. 702 graffato mapp. 254, sub. 701).

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 02/04/2020 rep. 801, trascritto a Lodi in data 30/06/2020 ai nn. 7687/4939.
- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 03/10/2023 rep. 2892, trascritto a Lodi in data 30/10/2023 ai nn. 11919/17728; si allega copia della Nota di Trascrizione (cfr. all. 6).
  (***nota**: gli annotamenti per restrizione di beni del 03/05/204 ai nn. 7111/793 e nn. 7114/796 su questa formalità riguardano altri beni*).

4.2.3. Altri oneri: **Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono desumibili dal Certificato Notarile in atti di causa e dagli elenchi sintetici delle formalità chiesti dallo scrivente e rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Lodi aggiornati all'11/03/2026 (cfr. all. 14).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- *per l'abitazione:* ***Difforme***
  Dal raffronto tra le tavole grafiche depositate in Comune e lo stato di fatto dei luoghi si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni dovuta allo spostamento dei tavolati tra il soggiorno e il disimpegno.
- *per la cantina:* ***Difforme***
  differenti misure interne
- *per il posto auto:* ***Difforme***
  maggiore lunghezza del posto auto;

Le sopra descritte difformità, sono regolarizzabili mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria o pratica equipollente.
Eventuali oneri concessori di regolarizzazione e sanzioni, non quantificabili ad oggi, saranno eventualmente determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.
Le spese tecniche per la pratica in sanatoria si stimano € 1.500,00, per l'oblazione € 1.000,00.

4.3.2. Conformità catastale:

- *per l'abitazione:* ***Conforme***
- *per la cantina:* ***Conforme***
- *per il posto auto*: ***Conforme***
  È conforme l'intestazione catastale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **€ 75,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Non conosciute**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non conosciute**
Cause in corso: **Non conosciute**

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Nel Titolo di provenienza dell'esecutato non sono riportati i millesimi
Non risultano esserci tabelle millesimali ufficiali. la ripartizione delle spese viene forfettariamente suddivisa attribuendo all'abitazione 80,07/1000 e alla cantina 3,75/1000 di compartecipazione alle spese comuni.
Nulla per il posto auto (cfr. all. 7).
Giova far presente che i millessimi potrebbero essere suscettibili di variazione.

***5.1* Classe Energetica: Non attestata.**

L'unità immobiliare è priva di APE e nell'ambito delle procedure esecutive è esclusa dall' applicazione della norma.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 FINO AL 24/12/2007

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 648), dal 24/12/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 24/12/2007 rep. n. 24641/11137, trascritto a Lodi in data 14/01/2008 ai nn. 956/503;
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8).

6.1.2 FINO AL 25/06/2007

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 240, sub. 9-10-11-12, ex mapp. 576, ex mapp. 251, sub. 702 graffato all'ex mapp. 254, sub. 701), dal 25/06/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. n. 24210/10800, trascritto a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17203/8546.
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8.1).

6.2 Precedenti proprietari

<u>Per l'ex mapp. 648 del fg. 23:</u>

06.2.1 DAL 24/12/2007 AL 03/02/2005

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 per gli immobili, dal 24/12/2007 al 03/02/2005 in forza **atto notarile pubblico** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 03/02/2005 rep. 43219/25588, trascritto a Lodi in data 14/02/2005 ai nn. 3232/1784.

6.2.2 DAL 03/02/2005 AL 14/03/1978

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 03/02/2005 al 14/03/1978 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 14/03/1978 rep. n. 10997, trascritto a Lodi in data 28/03/1978 ai nn. 2362/1799.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxx

<u>Per l'ex mapp.li 240 sub. 9-10-11-12 e mapp. 576 del fg. 23:</u>

6.2.3 DAL 25/06/2007 AL 11/04/1984

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 25/06/2007 al 11/04/1984 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 11/04/1984 rep. n. 83039, trascritto a Lodi in data 19/04/1984 ai nn. 4539/3208.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxx

<u>Per l'ex mapp.li 251 sub. 702 graffato al mapp. 254 sub. 701 del fg. 23:</u>

6.2.2 DAL 25/06/2007 AL 14/03/1978

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 25/06/2007 al 14/03/1978 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott.

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

xxxxxxxxx del 14/03/1978 rep. n. 10997, trascritto a Lodi in data 28/03/1978 ai nn. 2362/1799.
N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxx

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 318 del 21/09/1978 e relative tavole grafiche per lavori di ristrutturazione di fabbricati esistenti con nuova sistemazione magazzini (cfr. all. 9);
- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 872 del 06/04/1979 per lavori di ristrutturazione di edificio (cfr. all. 9.1);
- **Certificato di Abitabilità** prot. n. 3843 del 22/05/1984 (cfr. all. 9.2);
- **D.I.A. - P.E. n. 139/07** prot. n. 17324 del 27/10/2007 per lavori di ristrutturazione edilizia (cfr. all. 9.3);
- **D.I.A. - P.E. n° 139/07** prot. n. 2421 del 19/02/2010 per varianti in corso d'opera (cfr. all. 9.4);
- **Richiesta del Certificato di Agibilità - P.E. 139/07** prot. n. 11331 del 29/07/2010 (cfr. all. 9.5);

Il Comune di San Colombano Al Lambro con propria E-mail del 12/12/2020, ha attestato le pratiche visionate c/o il proprio archivio (cfr. all. 10).

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro – (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano primo**.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da due camere da letto, da un bagno e da un balcone.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **69,18** che si arrotondano a m² **69,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251, sub. 717**, cat. A/3, cl. 3, vani 4, sup. catastale totale m² 72,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano 1, Rc € 247,90
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 11 e 11.1).
Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord parti comuni al mapp. 251 sub. 705 e altra u.i.u. al mapp 251 sub. 718, a Est altra u.i.u. al mapp. 516, a Sud area esterna al mapp. 251 sub. 710 e a Ovest vano scala al mapp. 251 sub. 704.

L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '70, ristrutturato tra il 2007 e il 2010 ed è costituito da 3 piani fuori terra e da un 1 piano interrato.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,70.
Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione - P1	**m² 66,33**	1,00	**m² 66,34**	
Balcone	**m² 9,45**	0,30	**m² 2,84**	
	m² 75,78		**m² 69,18**	**m² 69,00**

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Solai (struttura): tipologia: laterocemento, condizioni: non verificabili.
Copertura (struttura): tipologia: a padiglione, materiale: tegole, condizioni: non verificabili.

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Scale (struttura):	tipologia: a rampe sovrapposte, materiale: cemento armato, rivestimento: lastre di serizzo, ubicazione: esterna al fabbricato, condizioni: normali.
Balconi (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: normali.
Cancello pedonale (componente edilizia):	tipologia: a un battente, materiale: acciaio zincato, apertura: manuale e serratura elettrica, condizioni: normali.
Recinzione (componente edilizia):	materiale: acciaio zincato e basamento in cls, condizioni: discrete.
Pavim. balcone (componente edilizia):	materiale: grès porcellanato, condizioni: normali.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: normali.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: a uno o a più battenti a seconda destinazione d'uso dei locali, materiale: legno mordenzato noce e vetrocamera, protezione: persiane di legno mordenzate noce, condizioni: discrete, le persiane necessitano di manutenzione.
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: di sicurezza ad un battente, materiale: acciaio rivestito con pannelli di legno, condizioni: normali.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete, alcune piastrelle nel disimpegno e nella camera da letto presentano cavillature.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
Pareti interne (componente edilizia):	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete, si ravvisano fenomeni di formazione di muffe negli angoli tra soffitti e parete esterna
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: a un battente nel bagno e a scomparsa nei restanti locali, materiale: legno tamburato impiallacciato noce Tanganika, condizioni: normali.
soffitto (componente edilizia):	materiale: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete, nel bagno e nelle camere si ravvisano fenomeni di muffe.
Antenna TV (componente edilizia):	presente, centralizzata, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Videocitofonico (impianto):	tipologia: da parete, condizioni: dell'apparecchio normali, conformità: non attestata.
Gas (impianto):	tipologia: a vista, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Fognatura (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Il bagno presenta 4 servizi igienici (lavabo, WC, bidet e vasca da bagno. Nel bagno è presente l'attacco idraulico per la lavatrice.
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Termico (impianto):	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, caldaia: tipo C, diffusori: ghisa, condizioni: normali, conformità: non attestata.

Descrizione **cantina** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano interrato**.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **13,28** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m²

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

3,32 che si arrotondano in m² **3,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 723**, cat. C/2, cl. 3, consistenza m² 11,00, sup catastale di m² 13,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano S1, Rc € 13,63.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 12 e 12.1).
Coerenze della cantina in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra cantina al mapp. 251 sub. 722, a Est e a sud terrapieno al mapp. 251, a Ovest altra cantina al mapp. 251 sub. 724 e corridoio comune al mapp. 251 sub. 706.
L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '70, ristrutturato tra il 2007 e il 2010 ed è costituito da 3 piani fuori terra e da un 1 piano interrato.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,15.
Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Cantina - S1	**m² 13,28**	0,25	**m² 3,32**	**m² 3,00**

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Strutture verticali (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento, condizioni: non verificabili.
Copertura (struttura):	tipologia: a padiglione, materiale: tegole, condizioni: non verificabili.
Scale (struttura):	tipologia: a una rampa, materiale: cemento armato, rivestimento: lastre di serizzo, ubicazione: esterna al fabbricato, condizioni: normali.
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: a un battente, materiale: acciaio zincato, condizioni: normale.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
Pareti interne (componente edilizia):	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco rustico, condizioni: normali.
Soffitto (componente edilizia):	materiale: intonaco rustico, condizioni: normali.
Elettrico (impianto):	tipologia: a vista in canalina, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.

Descrizione **Posto Auto** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto scoperto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **12,60** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² **5,04** che si arrotondano in m² **5,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 714**, cat. C/6, cl. 1, consistenza m² 12,00, sup catastale di m² 12,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 22,31.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 13 e 13.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord mapp. 247 di proprietà di terzi, a Est altro posto auto al mapp. 251 sub. 713, a Sud area di proprietà di terzi al mapp. 251 sub. 712 e a Ovest altro posto auto al mapp. 251 sub. 715.
Si fa osservare che l'accesso al posto auto di cui al sub. 714 avviene dalla Via Ottavio Steffenini indi attraverso il mapp. 247 di proprietà di terzi gravato da servitù di passo.

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Posto auto	**m² 12,60**	0,40	**m² 5,04**	**m² 5,00**

Caratteristiche descrittive:

Pavim. esterna (componente edilizia): materiale: porfido a spacco - opus incertum, condizioni: normali.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi -di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende. Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili. Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di San Colombano Al Lambro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di San Colombano al Lambro, Studi tecnici, agenzie immobiliari, listino prezzi degli immobili di Lodi e Provincia, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-divisione Territorio.

L'indagine di mercato eseguita ad oggi (*marzo 2026*) ha evidenziato, sulla piazza di San Colombano al Lambro, una leggera contrazione dei valori immobiliari rispetto a settembre/ottobre del 2021 ovvero, rispetto alla precedente perizia di stima immobiliare. Infatti, ciò risulta anche comprovato dall'analisi comparativa tra il 1° semestre 2021 e il 1° semestre 2025 (*ad oggi non è pubblicato il 2° semestre 2025*) valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate che evidenzia come il valore minimo per le "Abitazioni Civili - Normale stato" sia rimasto invariato a 800 €/mq. Tale dato costituisce il prezzo minimo di mercato, particolarmente rilevante nelle vendite giudiziarie per garantire l'appetibilità del bene.

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Il decremento calcolato sui valori medi OMI nel quadriennio è pari al **-2,63%** meno duevirgolasessantatrepercento).
In ambito estimativo, tale scostamento rientra ampiamente nelle tolleranze statistiche e non configura una mutazione sostanziale delle condizioni di mercato che giustifichi un aggiornamento al ribasso dei valori stimati nella precedente perizia.
Per i motivi sopra esposti, si ritiene che il valore di stima determinato ad ottobre 2021 sia tuttora rappresentativo del più probabile valore di mercato dei beni.
Non si ravvisano, pertanto, i presupposti per procedere ad un aggiornamento in riduzione dei valori.
In conclusione, per i beni sopra identificati e che costituiscono il **Lotto 2,** si ritiene di validare il valore di **€/m² 1.100,00**, quale più probabile valore di mercato.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione	m² 69,00	€ 75.900,00	**€ 75.900,00** circa €/m² 1.100,00
B. Cantina	m² 3,00	€ 3.300,00	**€ 3.300,00** circa €/m² 1.100,00
C. Posto Auto	m² 5,00	*€ 5.500,00*	**€ 5.500,00** circa €/m² 1.100,00
Totali:		*€ 84.700,00*	**€ 84.700,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 12.705,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
Spese per opere di ripristino e adeguamenti alle norme **Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.500,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 71.995,00**
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente: **€ 69.495,00**

Beni in San Colombano al Lambro (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/1
Lotto 3

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro – (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/1, **piano terra**.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da una camera da letto, da un bagno, da un ampio locale guardaroba (utilizzato come camera da letto) e da area cortilizia esterna pavimentata.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **87,06** che si arrotondano a m² **87,00.**

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 240 sub. 701**, **graffato al mapp. 251, sub. 711**, cat. A/3, cl. 3, vani 4, sup. catastale totale m² 86,00, Via Colombano Baruffo 17/1, piano T., Rc € 247,90.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 15 e 15.1).
Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra u.i.u. al mapp. 240 sub. 702, a Est parte comune al mapp. 251 sub. 703, a Sud pubblica via don Colombano Baruffo e a Ovest proprietà di terzi ai mapp.li 245, 680, 244 e 239.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano interrato**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **8,59** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 2,15 che si arrotondano in m² **2,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 721**, cat. C/2, cl 3, consistenza m² 8,00, sup. catastale di m² 9,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano S1, Rc € 9,92.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 16 e 16.1).
Coerenze della cantina in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra cantina al mapp. 251 sub. 720, a Est terrapieno al mapp. 251, a Sud altra cantina al mapp. 251 sub. 722 e a Ovest parte comune al mapp. 251 sub. 706.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto scoperto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **12,27** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 4,91 che si arrotondano in m² **5,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 709**, cat. C/6, cl. 1, consistenza m² 13,00, sup. catastale di m² 13,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 24,17.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 17 e 17.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord area al mapp. 251 sub. 710, a Est altro posto auto al mapp. 251 sub. 708, a Sud pubblica via don Colombano Baruffo e a Ovest area al mapp. 251 sub. 710.
Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 251, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 4).
È normale lo stato di manutenzione e conservazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale con discrete possibilità di parcheggio. Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente residenziali e agricole. La zona è completa dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: fermata autobus (230 mt), stazione ferroviaria (Chignolo Po, 3,9 km) autostrada (10 km).
Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore (Casalpusterlengo, Sant'Angelo Lod.no), negozio al dettaglio, supermercato, farmacie, banche, municipio, biblioteca, polizia locale, comando dei Carabinieri, vigili del fuoco (Casalpusterlengo), ospedali (Sant'Angelo Lod.no - Lodi), verde attrezzato, luoghi per sport e tempo libero, stazione di servizio, piazzola ecologica, luogo per il culto religioso.

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

3. STATO DI POSSESSO:

Queste unità immobiliari sono **occupate senza titolo** in virtù di Sentenza n. 174/2024 emessa dal Tribunale di Lodi in data 22/02/2024 nel giudizio Rg. 588/2022 nonché di Sentenza Terza Sezione della Corte d'Appello di Milano n. 2420/2024 pubblicata il 18/10/2024 rep. n. 2801/2024 del 18/10/2024, emessa nel giudizio Rg. 89/2024, passata in giudicato (cfr. all. 5).

Custode Giudiziario nominato: **dott. Antonio Vacchelli**, con studio in Milano (MI), Via F. Nullo n° 5, tel. 02-70102070.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Si fa osservare che della visura Camerale (cfr. all. 28, pag. 5) figura l'iscrizione della Liquidazione Giudiziale ai sensi del D.Lgs n. 14/2019 Codice della crisi con i seguenti riferimenti:

- data iscrizione procedura: 30/05/2025;
- data provvedimento: 29/05/2025;
- tipo di procedura: Liquidazione Giudiziale;
- tipo provvedimento: Sentenza di apertura n. 43/2025 Tribunale di Lodi;
- nr. Provvedimento: 26/2025;
- data provvedimento: 29/05/2025;
- data deposito in Cancelleria: 29/05/2025;
- nr. Procedimento nell'anno: 37- 1/2025;
- Giudice Delegato: dott.ssa Luisa Dalla Via;
- data udienza esame stato passivo: 24/10/2025;
- data Termine domanda ammissione: 24/09/2025:
- luogo udienza: Lodi.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non figurano**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non figurano**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **vedi punto 5**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxx - a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. 24211/10801, iscritta a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17204/5059 (questa formalità grava sugli immobili cui trattasi, nella loro precedente identificazione catastale al Catasto Terreni fg. 23, mapp. 576, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 240 sub.ni 9,10,11 e 12, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 251, sub. 702 graffato mapp. 254, sub. 701).

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 02/04/2020 rep. 801, trascritto a Lodi in data 30/06/2020 ai nn. 7687/4939.
- Pignoramento a favore di xxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 03/10/2023 rep. 2892, trascritto a Lodi in data 30/10/2023 ai nn. 11919/17728; si allega copia della Nota di Trascrizione (cfr. all. 6).

  (***nota**: gli annotamenti per restrizione di beni del 03/05/204 ai nn. 7111/793 e nn. 7114/796 su questa formalità riguardano altri beni*).

4.2.3. Altri oneri: **Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono desumibili dal Certificato Notarile in atti di causa e dagli elenchi sintetici delle formalità chiesti dallo scrivente e rilasciati

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

dall'Agenzia delle Entrate di Lodi aggiornati all'11/03/2026 (cfr. all. 18).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- *per l'abitazione:* ***Conforme***
- *per la cantina:* ***difforme***
  differenti misure interne della cantina
- *per il posto auto:* ***difforme***
  differenti misure del posto auto

Le sopra descritte difformità, relative alle differenti misure, sono regolarizzabili mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria o pratica equipollente.
Eventuali oneri concessori di Regolarizzazione e sanzioni, non quantificabili ad oggi, saranno eventualmente determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.
Le spese tecniche per la pratica in sanatoria si stimano € 1.500,00, per l'oblazione € 1.000,00.

4.3.2. Conformità catastale:

- *per l'abitazione:* ***Conforme***
- *per la cantina:* ***Conforme***
- *per il posto auto*: ***Conforme***

È conforme l'intestazione catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **€ 75,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Non conosciute**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non conosciute**
Cause in corso: **Non conosciute**
Nel titolo di provenienza dell'esecutato non sono riportati i millesimi
Non risultano esserci tabelle millesimali ufficiali. la ripartizione delle spese viene forfettariamente suddivisa attribuendo all'abitazione 122,11/1000 e alla cantina 2,65/1000 di compartecipazione alle spese comuni.
Nulla per il posto auto (cfr. all. 7).
Giova far presente che i millessimi potrebbero essere suscettibili di variazione.

5.1 **Classe Energetica: Non attestata.**

L'unità immobiliare è priva di APE e nell'ambito delle procedure esecutive è esclusa dall' applicazione della norma.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 FINO AL 24/12/2007

- xxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 648), dal 24/12/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 24/12/2007 rep. n. 24641/11137, trascritto a Lodi in data 14/01/2008 ai nn. 956/503;
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8).

6.1.2 FINO AL 25/06/2007

- xxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 240, sub. 9-10-11-12, ex mapp. 576, ex mapp. 251, sub. 702 graffato all'ex mapp. 254, sub. 701), dal 25/06/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. n. 24210/10800, trascritto a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17203/8546.
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8.1).

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

6.2 Precedenti proprietari

Per l'ex mapp. 648 del fg. 23:

06.2.1 DAL 24/12/2007 AL 03/02/2005

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 per gli immobili, dal 24/12/2007 al 03/02/2005 in forza **atto notarile pubblico** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 03/02/2005 rep. 43219/25588, trascritto a Lodi in data 14/02/2005 ai nn. 3232/1784.

6.2.2 DAL 03/02/2005 AL 14/03/1978

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 03/02/2005 al 14/03/1978 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 14/03/1978 rep. n. 10997, trascritto a Lodi in data 28/03/1978 ai nn. 2362/1799.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxx

Per l'ex mapp.li 240 sub. 9-10-11-12 e mapp. 576 del fg. 23:

6.2.3 DAL 25/06/2007 AL 11/04/1984

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 25/06/2007 al 11/04/1984 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 11/04/1984 rep. n. 83039, trascritto a Lodi in data 19/04/1984 ai nn. 4539/3208.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxx

Per l'ex mapp.li 251 sub. 702 graffato al mapp. 254 sub. 701 del fg. 23:

6.2.2 DAL 25/06/2007 AL 14/03/1978

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 25/06/2007 al 14/03/1978 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 14/03/1978 rep. n. 10997, trascritto a Lodi in data 28/03/1978 ai nn. 2362/1799.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxx

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 318 del 21/09/1978 e relative tavole grafiche per lavori di ristrutturazione di fabbricati esistenti con nuova sistemazione magazzini (cfr. all. 9);
- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 872 del 06/04/1979 per lavori di ristrutturazione di edificio (cfr. all. 9.1);
- **Certificato di Abitabilità** prot. n. 3843 del 22/05/1984 (cfr. all. 9.2);
- **D.I.A. - P.E. n. 139/07** prot. n. 17324 del 27/10/2007 per lavori di ristrutturazione edilizia (cfr. all. 9.3);
- **D.I.A. - P.E. n° 139/07** prot. n. 2421 del 19/02/2010 per varianti in corso d'opera (cfr. all. 9.4);
- **Richiesta del Certificato di Agibilità - P.E. 139/07** prot. n. 11331 del 29/07/2010 (cfr. all. 9.5);

Il Comune di San Colombano Al Lambro con propria E-mail del 12/12/2020, ha attestato le pratiche visionate c/o il proprio archivio (cfr. all. 10).

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro – (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/1, **piano terra**.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da una camera da letto, da un bagno, da un ampio locale guardaroba (utilizzato come camera da letto) oltre ad aerea esterna di pertinenza.

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **87,06** che si arrotondano a m² **87,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxx, fg. 23 **mapp. 240**, **sub. 701**, **graffato al mapp. 251, sub. 711**, cat. A/3, cl. 3, vani 4, sup. catastale totale m² 86,00, Via Colombano Baruffo 17/1, piano T, Rc € 247,90.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 15 e 15.1).
Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra u.i.u. al mapp. 240 sub. 702, a Est parte comune al mapp. 251, sub. 703, a Sud pubblica via don Colombano Baruffo e a Ovest proprietà di terzi ai mapp.li 245, 680, 244 e 239.
L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '70, ristrutturato tra il 2007 e il 2010 ed è costituito da 3 piani fuori terra e da un 1 piano interrato.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,70.
Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione - PT	**m² 85,86**	1,00	**m² 85,86**	
Area esterna	**m² 11,97**	0,10	**m² 1,20**	
	m² 97,83		**m² 87,06**	**m² 87,00**

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Strutture verticali (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Travi (struttura):	tipologia. a vista, materiale: legno, condizioni: normali.
Copertura (struttura):	tipologia: a padiglione, materiale: tegole, condizioni: non verificabili.
Scale (struttura):	tipologia: a rampe sovrapposte, materiale: cemento armato, rivestimento: lastre di serizzo, ubicazione: esterna al fabbricato, condizioni: normali.
Cancello pedonale (componente edilizia):	tipologia: a un battente, materiale: acciaio zincato, apertura: manuale e serratura elettrica, condizioni: normali.
Recinzione (componente edilizia):	materiale: acciaio zincato e basamento in cls, condizioni: discrete.
Pavim. esterna (componente edilizia):	materiale: porfido a spacco - opus incertum, condizioni: normali.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco per esterni, condizioni: normali.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: a uno o a due battenti a seconda della destinazione d'uso dei locali, materiale: legno mordenzato noce e vetrocamera, protezione: persiane di legno mordenzato noce, condizioni: normali.
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: di sicurezza ad un battente, materiale: acciaio rivestito con pannelli di legno, condizioni: normali.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
Pareti interne (componente edilizia):	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: normali, si ravvisa presenza di muffe nella camera da letto, nonché di infiltrazioni nel guardaroba al di sopra della finestra.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: due porte a un battente e due porte a scomparsa, materiale: legno tamburato impiallacciato noce Tanganika, condizioni: normali.
Antenna TV (componente edilizia):	presente, centralizzata, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Videocitofonico (impianto):	tipologia: da parete, condizioni: dell'apparecchio normali, conformità: non attestata.
Gas (impianto):	tipologia: a vista, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Fognatura (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Il bagno presenta 4 servizi igienici (lavabo, WC, bidet e vasca da bagno). Nel bagno è presente l'attacco idraulico per la lavatrice.
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Termico (impianto):	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, caldaia: tipo C, diffusori: ghisa, condizioni: normali, conformità: non attestata.

Descrizione **cantina** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano interrato**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **8,59** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 2,15 che si arrotondano in m² **2,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 721**, cat. C/2, cl 3, consistenza m² 8,00, sup. catastale di m² 9,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano S1, Rc € 9,92.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 16 e 16.1).
Coerenze della cantina in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra cantina al mapp. 251 sub. 720, a Est terrapieno al mapp. 251, a Sud altra cantina al mapp. 251 sub. 722 e a Ovest parte comune al mapp. 251 sub. 706.
L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '70, ristrutturato tra il 2007 e il 2010 ed è costituito da 3 piani fuori terra e da un 1 piano interrato.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,15.
Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Cantina - S1	**m² 8,59**	0,25	**m² 2,15**	**m² 2,00**

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Strutture verticali (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento, condizioni: non verificabili.
Copertura (struttura):	tipologia: a padiglione, materiale: tegole, condizioni: non verificabili.
Scale (struttura):	tipologia: a una rampa, materiale: cemento armato, rivestimento: lastre di serizzo, ubicazione: esterna al fabbricato, condizioni: normali.
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: a un battente, materiale: acciaio zincato, condizioni: normale.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
Pareti interne (componente edilizia):	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco rustico, condizioni:

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

	normali.
Soffitto (componente edilizia):	materiale: intonaco rustico, condizioni: normali.
Elettrico (impianto):	tipologia: a vista in canalina, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.

Descrizione **Posto Auto** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto scoperto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **12,27** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 4,91 che si arrotondano in m² **5,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 709**, cat. C/6, cl. 1, consistenza m² 13,00, sup. catastale di m² 13,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 24,17.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 17 e 17.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord area al mapp. 251 sub. 710, a Est altro posto auto al mapp. 251 sub. 708, a Sud pubblica via don Colombano Baruffo e a Ovest area al mapp. 251 sub. 710.
Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Posto auto	**m² 12,48**	0,50	**m² 6,24**	**m² 6,00**

Caratteristiche descrittive:

Pavim. esterna (componente edilizia):	materiale: porfido a spacco - opus incertum, condizioni: normali.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi -di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende. Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili. Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di San Colombano Al Lambro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di San Colombano al Lambro, Studi tecnici, agenzie immobiliari, listino prezzi degli immobili di Lodi e Provincia, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-divisione Territorio.
L'indagine di mercato eseguita ad oggi (*marzo 2026*) ha evidenziato, sulla piazza di San Colombano al Lambro, una leggera contrazione dei valori immobiliari rispetto a settembre/ottobre del 2021 ovvero, rispetto alla precedente perizia di stima immobiliare. Infatti, ciò risulta anche comprovato dall'analisi comparativa tra il 1° semestre 2021 e il 1° semestre 2025 (*ad oggi non è pubblicato il 2° semestre 2025*) valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate che evidenzia come il valore minimo per le "Abitazioni Civili - Normale stato" sia rimasto invariato a 800 €/mq. Tale dato costituisce il prezzo minimo di mercato, particolarmente rilevante nelle vendite giudiziarie per garantire l'appetibilità del bene.
Il decremento calcolato sui valori medi OMI nel quadriennio è pari al **-2,63%** meno duevirgolasessantatrepercento).
In ambito estimativo, tale scostamento rientra ampiamente nelle tolleranze statistiche e non configura una mutazione sostanziale delle condizioni di mercato che giustifichi un aggiornamento al ribasso dei valori stimati nella precedente perizia.
Per i motivi sopra esposti, si ritiene che il valore di stima determinato ad ottobre 2021 sia tuttora rappresentativo del più probabile valore di mercato dei beni.
Non si ravvisano, pertanto, i presupposti per procedere ad un aggiornamento in riduzione dei valori.
In conclusione, per i beni sopra identificati e che costituiscono il **Lotto 3,** si ritiene di validare il valore di **€/m² 1.060,00**, quale più probabile valore di mercato.

8.3. Valutazioni a corpo

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione	m² 87,00	€ 92.220,00	**€ 92.220,00** circa €/m² 1.060,00
B. Cantina	m² 2,00	€ 2.120,00	**€ 2.120,00** circa €/m² 1.060,00
C. Posto Auto	m² 5,00	€ 5.300,00	**€ 5.300,00** circa €/m² 1.060,00
Totali:		*€ 99.640,00*	**€ 99.640,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	**€ 14.946,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico	**Nessuna**

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

dell'acquirente:
Spese per opere di ripristino e adeguamenti alle norme **Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.500,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 84.694,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente: **€ 82.194,00**

Beni in San Colombano al Lambro (MI) - Via don Colombano Baruffo n°17/2
Lotto 4

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro – (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano primo**.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da una camera da letto e da un bagno.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **63,01** che si arrotondano a m² **63,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 240, sub. 703**, cat. A/3, cl. 3, vani 3, sup. catastale totale m² 63,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano 1, Rc € 185,92.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 19 e 19.1).
Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra u.i.u. al mapp. 240 sub. 704, a Est vano scala comune al mapp. 251 sub. 704 e parte comune al mapp. 251 sub. 703, a Sud pubblica via don Colombano Baruffo e a Ovest altre proprietà ai mapp.li 245, 680, 244 e 239.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano interrato**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **10,52** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 2,63 che si arrotondano in m² **3,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 725**, cat. C/2, cl. 3, consistenza m² 9,00, sup catastale di m² 10,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano S1, Rc € 11,16.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 20 e 20.1).
Coerenze della cantina in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra cantina al mapp. 251 sub. 726, a Est parti comuni al mapp. 251 sub. 706, a Sud altra cantina al mapp. 251 sub. 724 e a Ovest terrapieno al mapp. 251.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **14,29** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 5,72 che si arrotondano in m² **6,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 707**, cat. C/6, cl 1, consistenza m² 16,00, sup catastale di m² 16,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 29,75.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 21 e 21.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord area al

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

mapp. 251 sub. 710, a Est proprietà di terzi al mapp. 609, a Sud pubblica via don Colombano Baruffo e a Ovest posto auto al mapp. 251 sub. 708.
Si osserva che sull'area destinata a posto auto scoperto e presente un vecchio pozzo soggetto a vincolo pesistico.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 251, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 4).
È normale lo stato di manutenzione e conservazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale con discrete possibilità di parcheggio. Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente residenziali e agricole. La zona è completa dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: fermata autobus (230 mt), stazione ferroviaria (Chignolo Po, 3,9 km) autostrada (10 km).
Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore (Casalpusterlengo, Sant'Angelo Lod.no), negozio al dettaglio, supermercato, farmacie, banche, municipio, biblioteca, polizia locale, comando dei Carabinieri, vigili del fuoco (Casalpusterlengo), ospedali (Sant'Angelo Lod.no - Lodi), verde attrezzato, luoghi per sport e tempo libero, stazione di servizio, piazzola ecologica, luogo per il culto religioso.

3. STATO DI POSSESSO:

Queste unità immobiliari sono **occupate senza titolo** in virtù di Sentenza n. 174/2024 emessa dal Tribunale di Lodi in data 22/02/2024 nel giudizio Rg. 588/2022 nonché di Sentenza Terza Sezione della Corte d'Appello di Milano n. 2420/2024 pubblicata il 18/10/2024 rep. n. 2801/2024 del 18/10/2024, emessa nel giudizio Rg. 89/2024, passata in giudicato (cfr. all. 5).
Custode Giudiziario nominato: **dott. Antonio Vacchelli**, con studio in Milano (MI), Via F. Nullo n° 5, tel. 02-70102070.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Si fa osservare che della visura Camerale (cfr. all. 28, pag. 5) figura l'iscrizione della Liquidazione Giudiziale ai sensi del D.Lgs n. 14/2019 Codice della crisi con i seguenti riferimenti:
- data iscrizione procedura: 30/05/2025;
- data provvedimento: 29/05/2025;
- tipo di procedura: Liquidazione Giudiziale;
- tipo provvedimento: Sentenza di apertura n. 43/2025 Tribunale di Lodi;
- nr. Provvedimento: 26/2025;
- data provvedimento: 29/05/2025;
- data deposito in Cancelleria: 29/05/2025;
- nr. Procedimento nell'anno: 37- 1/2025;
- Giudice Delegato: dott.ssa Luisa Dalla Via;
- data udienza esame stato passivo: 24/10/2025;
- data Termine domanda ammissione: 24/09/2025:
- luogo udienza: Lodi.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non figurano**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non figurano**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **vedi punto 5**

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxx - a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. 24211/10801, iscritta a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17204/5059 (questa formalità grava sugli immobili cui trattasi, nella loro precedente identificazione catastale al Catasto Terreni fg. 23, mapp. 576, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 240 sub.ni 9,10,11 e 12, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 251, sub. 702 graffato mapp. 254, sub. 701).

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 02/04/2020 rep. 801, trascritto a Lodi in data 30/06/2020 ai nn. 7687/4939.
- Pignoramento a favore di xxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 03/10/2023 rep. 2892, trascritto a Lodi in data 30/10/2023 ai nn. 11919/17728; si allega copia della Nota di Trascrizione (cfr. all. 6).
  (***nota**: gli annotamenti per restrizione di beni del 03/05/204 ai nn. 7111/793 e nn. 7114/796 su questa formalità riguardano altri beni*).

4.2.3. Altri oneri: **Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono desumibili dal Certificato Notarile in atti di causa e dagli elenchi sintetici delle formalità chiesti dallo scrivente e rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Lodi aggiornati all'11/03/2026 (cfr. all. 22).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- *per l'abitazione:* ***Conforme***
  L'unità immobiliare è conforme con quanto depositato in Comune. Tuttavia il soggiorno non possiede il requisito del rapporto aeroilluminante di 1/8 stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.
  Nella fattispecie, al fine del rispetto dei rapporti aero illuminanti, sarà sufficiente ridurre l'altezza dell'ingresso al di sotto di mt. 2,40. si prevede pertanto la realizzazione di un controsoffitto di circa m² 3,00 stimando il costo di € 600,00 comprensiva di tinteggiatura.
- *per la cantina:* ***Difforme***
  Differenti misure rispetto allo stato assentito.
- *per il posto auto:* ***Difforme***
  Differenti misure rispetto allo stato assentito. Inoltre sulle tavole grafiche assentite non viene indicato la struttura del pozzo soggetto a vincolo paesistico.

Le sopra descritte difformità, relative alle differenti misure, sono regolarizzabili mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria o pratica equipollente.
Eventuali oneri concessori di Regolarizzazione e sanzioni, non quantificabili ad oggi, saranno eventualmente determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.
Le spese tecniche per la pratica in sanatoria si stimano € 1.500,00, per l'oblazione € 1.000,00.

4.3.2. Conformità catastale:

- *per l'abitazione:* ***Conforme***
- *per la cantina:* ***Conforme***
- *per il posto auto*: ***Conforme***

È conforme l'intestazione catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **€ 75,00**

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Non conosciute**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non conosciute**
Cause in corso: **Non conosciute**
Nel titolo di provenienza dell'esecutato non sono riportati i millesimi
Non risultano esserci tabelle millesimali ufficiali. la ripartizione delle spese viene forfettariamente suddivisa attribuendo all'abitazione 94,99/1000 e alla cantina 3,05/1000 di compartecipazione alle spese comuni.
Nulla per il posto auto (cfr. all. 7).
Giova far presente che i millessimi potrebbero essere suscettibili di variazione.

5.1 **Classe Energetica: Non attestata.**
L'unità immobiliare è priva di APE e nell'ambito delle procedure esecutive è esclusa dall' applicazione della norma.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 FINO AL 24/12/2007

- xxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 648), dal 24/12/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 24/12/2007 rep. n. 24641/11137, trascritto a Lodi in data 14/01/2008 ai nn. 956/503;
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8).

6.1.2 FINO AL 25/06/2007

- xxxxxxxxx**.** proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 240, sub. 9-10-11-12, ex mapp. 576, ex mapp. 251, sub. 702 graffato all'ex mapp. 254, sub. 701), dal 25/06/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. n. 24210/10800, trascritto a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17203/8546.
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8.1).

6.2 Precedenti proprietari

Per l'ex mapp. 648 del fg. 23:

06.2.1 DAL 24/12/2007 AL 03/02/2005

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 per gli immobili, dal 24/12/2007 al 03/02/2005 in forza **atto notarile pubblico** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 03/02/2005 rep. 43219/25588, trascritto a Lodi in data 14/02/2005 ai nn. 3232/1784.

6.2.2 DAL 03/02/2005 AL 14/03/1978

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 03/02/2005 al 14/03/1978 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 14/03/1978 rep. n. 10997, trascritto a Lodi in data 28/03/1978 ai nn. 2362/1799.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di **Cesari Giuseppe**

Per l'ex mapp.li 240 sub. 9-10-11-12 e mapp. 576 del fg. 23:

6.2.3 DAL 25/06/2007 AL 11/04/1984

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 25/06/2007 al 11/04/1984 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 11/04/1984 rep. n. 83039, trascritto a Lodi in data 19/04/1984 ai nn. 4539/3208.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxx

Per l'ex mapp.li 251 sub. 702 graffato al mapp. 254 sub. 701 del fg. 23:

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

6.2.2 DAL 25/06/2007 AL 14/03/1978

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 25/06/2007 al 14/03/1978 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 14/03/1978 rep. n. 10997, trascritto a Lodi in data 28/03/1978 ai nn. 2362/1799.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxx

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 318 del 21/09/1978 e relative tavole grafiche per lavori di ristrutturazione di fabbricati esistenti con nuova sistemazione magazzini (cfr. all. 9);
- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 872 del 06/04/1979 per lavori di ristrutturazione di edificio (cfr. all. 9.1);
- **Certificato di Abitabilità** prot. n. 3843 del 22/05/1984 (cfr. all. 9.2);
- **D.I.A. - P.E. n. 139/07** prot. n. 17324 del 27/10/2007 per lavori di ristrutturazione edilizia (cfr. all. 9.3);
- **D.I.A. - P.E. n° 139/07** prot. n. 2421 del 19/02/2010 per varianti in corso d'opera (cfr. all. 9.4);
- **Richiesta del Certificato di Agibilità - P.E. 139/07** prot. n. 11331 del 29/07/2010 (cfr. all. 9.5);

Il Comune di San Colombano Al Lambro con propria E-mail del 12/12/2020, ha attestato le pratiche visionate c/o il proprio archivio (cfr. all. 10).

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro – (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano primo**.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da una camera da letto e da un bagno.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **63,01** che si arrotondano a m² **63,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 240, sub. 703**, cat. A/3, cl. 3, vani 3, sup. catastale totale m² 63,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano 1, Rc € 185,92.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 19 e 19.1).
Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra u.i.u. al mapp. 240 sub. 704, a Est vano scala comune al mapp. 251 sub. 704 e parte comune al sub. 703, a Sud pubblica via don Colombano Baruffo e a Ovest altre proprietà ai mapp.li 245, 680, 244 e 239.
L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '70, ristrutturato tra il 2007 e il 2010 ed è costituito da 3 piani fuori terra e da un 1 piano interrato.
L'unità immobiliare, essendo in parte in sottotetto, ha altezze interne variabili da circa mt. 3,00 a circa mt. 3,90.
Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione - P1	**m² 63,01**	1,00	**m² 63,01**	**m² 63,00**

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Travi (struttura):	tipologia. a vista, materiale: legno, condizioni: normali.
Copertura (struttura):	tipologia: a padiglione, materiale: tegole, condizioni: non verificabili.
Scale (struttura):	tipologia: a rampe sovrapposte, materiale: cemento armato, rivestimento: lastre di serizzo, ubicazione: esterna al fabbricato, condizioni: normali.
Cancello pedonale (componente edilizia):	tipologia: a un battente, materiale: acciaio zincato, apertura: manuale e serratura elettrica, condizioni: normali.
Recinzione (componente edilizia):	materiale: acciaio zincato e basamento in cls, condizioni: discrete.
Pareti esterne (componente edilizia):	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: normali.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: a uno o a due battenti a seconda della destinazione d'uso dei locali, materiale: legno mordenzato noce e vetrocamera, protezione: persiane di legno mordenzato noce, condizioni: normali.
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: di sicurezza ad un battente, materiale: acciaio rivestito con pannelli di legno, condizioni: normali.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
Pareti interne (componente edilizia):	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: discrete
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: a un battente nel bagno e a scomparsa nei restanti locali, materiale: legno tamburato impiallacciato noce Tanganika, condizioni: normali.
Antenna TV (componente edilizia):	presente, centralizzata, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Videocitofonico (impianto):	tipologia: da parete, condizioni: dell'apparecchio normali, conformità: non attestata.
Gas (impianto):	tipologia: a vista, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Fognatura (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Il bagno presenta 4 servizi igienici (lavabo, WC, bidet e doccia). Nel bagno è presente l'attacco idraulico per la lavatrice.
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Termico (impianto):	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, caldaia: tipo C, diffusori: ghisa, condizioni: normali, conformità: non attestata.

Descrizione **cantina** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per la cantina sita in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano**

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

interrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **10,52** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 2,63 che si arrotondano in m² **3,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 725**, cat. C/2, cl. 3, consistenza m² 9,00, sup catastale di m² 10,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano S1, Rc € 11,16.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 20 e 20.1).
Coerenze della cantina in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra cantina al mapp. 251 sub. 726, a Est parti comuni al mapp. 251 sub. 706, a Sud altra cantina al mapp. 251 sub. 724 e a Ovest terrapieno al mapp. 251.
L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '70, ristrutturato tra il 2007 e il 2010 ed è costituito da 3 piani fuori terra e da un 1 piano interrato.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,15.
Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Cantina - S1	**m² 10,52**	0,25	**m² 2,63**	**m² 3,00**

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Strutture verticali (struttura):	materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento, condizioni: non verificabili.
Copertura (struttura):	tipologia: a padiglione, materiale: tegole, condizioni: non verificabili.
Scale (struttura):	tipologia: a una rampa, materiale: cemento armato, rivestimento: lastre di serizzo, ubicazione: esterna al fabbricato, condizioni: normali.
Porta di ingresso (componente edilizia):	tipologia: a un battente, materiale: acciaio zincato, condizioni: normale.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
Pareti interne (componente edilizia):	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco rustico, condizioni: normali.
Soffitto (componente edilizia):	materiale: intonaco rustico, condizioni: normali.
Elettrico (impianto):	tipologia: a vista in canalina, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.

Descrizione **Posto Auto** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **14,29** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 5,72 che si arrotondano in m² **6,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 707**, cat. C/6, cl 1, consistenza m² 16,00, sup catastale di m² 16,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 29,75.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 21 e 21.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord area al mapp. 251 sub. 710, a Est proprietà di terzi al mapp. 609, a Sud pubblica via don Colombano Baruffo e a Ovest posto auto al mapp. 251 sub. 708.
Si osserva che sull'area destinata a posto auto scoperto e presente un vecchio pozzo soggetto a vincolo pesistico.

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Posto auto	**m² 14,29**	0,40	**m² 5,72**	**m² 6,00**

Caratteristiche descrittive:

Pavim. esterna (componente edilizia): materiale: porfido a spacco - opus incertum, condizioni: normali.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi -di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende. Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili. Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di San Colombano Al Lambro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di San Colombano al Lambro, Studi tecnici, agenzie immobiliari, listino prezzi degli immobili di Lodi e Provincia, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-divisione Territorio.

L'indagine di mercato eseguita ad oggi (*marzo 2026*) ha evidenziato, sulla piazza di San Colombano al Lambro, una leggera contrazione dei valori immobiliari rispetto a settembre/ottobre del 2021 ovvero, rispetto alla precedente perizia di stima immobiliare. Infatti, ciò risulta anche comprovato dall'analisi comparativa tra il 1° semestre 2021 e il 1° semestre 2025 (*ad oggi non è pubblicato il 2° semestre 2025*) valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate che evidenzia come il valore minimo per le "Abitazioni Civili - Normale stato" sia rimasto invariato a 800 €/mq. Tale dato costituisce il prezzo minimo di mercato, particolarmente rilevante nelle vendite giudiziarie per garantire l'appetibilità del bene.

Il decremento calcolato sui valori medi OMI nel quadriennio è pari al **-2,63%**

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

meno duevirgolasessantatrepercento).
In ambito estimativo, tale scostamento rientra ampiamente nelle tolleranze statistiche e non configura una mutazione sostanziale delle condizioni di mercato che giustifichi un aggiornamento al ribasso dei valori stimati nella precedente perizia.
Per i motivi sopra esposti, si ritiene che il valore di stima determinato ad ottobre 2021 sia tuttora rappresentativo del più probabile valore di mercato dei beni.
Non si ravvisano, pertanto, i presupposti per procedere ad un aggiornamento in riduzione dei valori.
In conclusione, per i beni sopra identificati e che costituiscono il **Lotto 4,** si ritiene di validare il valore di **€/m² 1.100,00**, quale più probabile valore di mercato.

8.3. Valutazioni a corpo

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione	m² 63,00	€ 69.300,00	**€ 69.300,00** circa €/m² 1.100,00
B. Cantina	m² 3,00	€ 3.300,00	**€ 3.300,00** circa €/m² 1.100,00
C. Posto Auto	m² 6,00	*€ 6.600,00*	**€ 6.600,00** circa €/m² 1.100,00
Totali:		*€ 79.200,00*	**€ 79.200,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 11.880,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**
Spese per opere di ripristino e adeguamenti alle norme **€ 600,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.500,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 67.320,00**
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente: **€ 64.220,00**

Beni in San Colombano al Lambro (MI) - Via don Colombano Baruffo n°17/2
Lotto 5

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro – (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano primo**.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da due camere da letto, da un bagno e da area cortilizia esterna pavimentata.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **83,20** che si arrotondano a m² **83,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 240 sub. 702**, **graffato al mapp. 251, sub. 716**, cat. A/3, cl. 3, vani 4, sup. catastale totale m²

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

86,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano T, Rc € 247,90.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 23 e 23.1).
Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra u.i.u. di proprietà di terzi al mapp. 240 e mapp. 247, a Est cortile comune al mapp. 251 sub. 703, a Sud altra u.i.u. al mapp. 240 sub. 701 e a Ovest altre proprietà ai mapp.li 236 e 239.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **12,05** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 4,82 che si arrotondano in m² **5,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 715**, cat. C/6, cl 1, consistenza m² 12,00, sup. catastale di m² 12,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 22,31.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 24 e 24.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord mappale 247 di proprietà di terzi, a Est altro posto auto al mapp. 251 sub. 714, a Sud area di proprietà di terzi al mapp. 251 sub. 712 e cortile comune al mapp. 251 sub. 703, a Ovest passaggio comune al mapp. 251 sub. 703.
Si fa osservare che l'accesso al posto auto di cui al sub. 715 avviene dalla Via Ottavio Steffenini indi attraverso il mapp. 247 di proprietà di terzi gravato da servitù di passo.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 251, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 4).
È normale lo stato di manutenzione e conservazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale con discrete possibilità di parcheggio. Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente residenziali e agricole. La zona è completa dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: fermata autobus (230 mt), stazione ferroviaria (Chignolo Po, 3,9 km) autostrada (10 km).
Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore (Casalpusterlengo, Sant'Angelo Lod.no), negozio al dettaglio, supermercato, farmacie, banche, municipio, biblioteca, polizia locale, comando dei Carabinieri, vigili del fuoco (Casalpusterlengo), ospedali (Sant'Angelo Lod.no - Lodi), verde attrezzato, luoghi per sport e tempo libero, stazione di servizio, piazzola ecologica, luogo per il culto religioso.

3. STATO DI POSSESSO:

Queste unità immobiliari sono **occupate senza titolo** in virtù di Sentenza n. 174/2024 emessa dal Tribunale di Lodi in data 22/02/2024 nel giudizio Rg. 588/2022 nonché di Sentenza Terza Sezione della Corte d'Appello di Milano n. 2420/2024 pubblicata il 18/10/2024 rep. n. 2801/2024 del 18/10/2024, emessa nel giudizio Rg. 89/2024, passata in giudicato (cfr. all. 5).
Custode Giudiziario nominato: **dott. Antonio Vacchelli**, con studio in Milano (MI), Via F. Nullo n° 5, tel. 02-70102070.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Si fa osservare che della visura Camerale (cfr. all. 28, pag. 5) figura l'iscrizione della Liquidazione Giudiziale ai sensi del D.Lgs n. 14/2019 Codice della crisi con i seguenti riferimenti:
- data iscrizione procedura: 30/05/2025;
- data provvedimento: 29/05/2025;
- tipo di procedura: Liquidazione Giudiziale;
- tipo provvedimento: Sentenza di apertura n. 43/2025 Tribunale di Lodi;
- nr. Provvedimento: 26/2025;
- data provvedimento: 29/05/2025;
- data deposito in Cancelleria: 29/05/2025;
- nr. Procedimento nell'anno: 37- 1/2025;
- Giudice Delegato: dott.ssa Luisa Dalla Via;
- data udienza esame stato passivo: 24/10/2025;
- data Termine domanda ammissione: 24/09/2025:
- luogo udienza: Lodi.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non figurano**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non figurano**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **vedi punto 5**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxx - a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. 24211/10801, iscritta a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17204/5059 (questa formalità grava sugli immobili cui trattasi, nella loro precedente identificazione catastale al Catasto Terreni fg. 23, mapp. 576, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 240 sub.ni 9,10,11 e 12, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 251, sub. 702 graffato mapp. 254, sub. 701).

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 02/04/2020 rep. 801, trascritto a Lodi in data 30/06/2020 ai nn. 7687/4939.
- Pignoramento a favore di xxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 03/10/2023 rep. 2892, trascritto a Lodi in data 30/10/2023 ai nn. 11919/17728; si allega copia della Nota di Trascrizione (cfr. all. 6).

  (***nota**: gli annotamenti per restrizione di beni del 03/05/204 ai nn. 7111/793 e nn. 7114/796 su questa formalità riguardano altri beni*).

4.2.3. Altri oneri: **Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono desumibili dal Certificato Notarile in atti di causa e dagli elenchi sintetici delle formalità chiesti dallo scrivente e rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Lodi aggiornati all'11/03/2026 (cfr. all. 25).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

• *per l'abitazione:* ***difforme***

Dal raffronto tra le tavole grafiche depositate in Comune e lo stato di fatto dei luoghi si rilevano:
- differenti misure dei locali interni che tuttavia rientrano nelle tolleranze del 2%;
- differenti dimensioni della finestra della cameretta che è di mt. 1,00 x 1,20 anziché mt. 0,90 x 1,50;
- differenti larghezza della finestra del bagno che è di m. 0,70 anziché m. 0,80.

Si fa presente che il soggiorno e la cameretta non possiedono il requisito del

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

rapporto aeroilluminante di 1/8 stabilito dall'art. 3.4.9 del Regolamento Locale di Igiene.
Nella fattispecie, al fine del rispetto dei rapporti aero illuminanti, sarà sufficiente ridurre l'altezza di una zona del soggiorno e della cameretta al di sotto di mt. 2,40. Si prevede pertanto la realizzazione di un controsoffitto di circa m² 3,00 nel soggiorno e di circa m² 1,00 nella cameretta. L'opera di controsoffittatura si stima stimando il costo di € 800,00 comprensive di tinteggiatura.

- *per il posto auto:* ***Difforme***

maggiore lunghezza del posto auto.
Le sopra descritte difformità, relative alle differenti misure, sono regolarizzabili mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria o pratica equipollente.
Eventuali oneri concessori di Regolarizzazione e sanzioni, non quantificabili ad oggi, saranno eventualmente determinati dall'Ufficio Tecnico comunale al momento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.
Le spese tecniche per la pratica in sanatoria si stimano € 1.500,00, per l'oblazione € 1.000,00.

4.3.2. Conformità catastale:

- *per l'abitazione:* ***Conforme***
- *per il posto auto*: ***Conforme***

È conforme l'intestazione catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa **€ 75,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Non conosciute**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non conosciute**
Cause in corso: **Non conosciute**
Nel titolo di provenienza dell'esecutato non sono riportati i millesimi
Non risultano esserci tabelle millesimali ufficiali. La ripartizione delle spese viene forfettariamente suddivisa attribuendo all'abitazione 122,45/1000 di compartecipazione alle spese comuni.
Nulla per il posto auto (cfr. all. 7).
Giova far presente che i millessimi potrebbero essere suscettibili di variazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 FINO AL 24/12/2007

- xxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 648), dal 24/12/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 24/12/2007 rep. n. 24641/11137, trascritto a Lodi in data 14/01/2008 ai nn. 956/503;
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8).

6.1.2 FINO AL 25/06/2007

- xxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 240, sub. 9-10-11-12, ex mapp. 576, ex mapp. 251, sub. 702 graffato all'ex mapp. 254, sub. 701), dal 25/06/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. n. 24210/10800, trascritto a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17203/8546.
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8.1).

6.2 Precedenti proprietari

Per l'ex mapp. 648 del fg. 23:

06.2.1 DAL 24/12/2007 AL 03/02/2005

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 per gli immobili, dal 24/12/2007 al

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

03/02/2005 in forza **atto notarile pubblico** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 03/02/2005 rep. 43219/25588, trascritto a Lodi in data 14/02/2005 ai nn. 3232/1784.

6.2.2 DAL 03/02/2005 AL 14/03/1978

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 03/02/2005 al 14/03/1978 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 14/03/1978 rep. n. 10997, trascritto a Lodi in data 28/03/1978 ai nn. 2362/1799.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxx

Per l'ex mapp.li 240 sub. 9-10-11-12 e mapp. 576 del fg. 23:

6.2.3 DAL 25/06/2007 AL 11/04/1984

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 25/06/2007 al 11/04/1984 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 11/04/1984 rep. n. 83039, trascritto a Lodi in data 19/04/1984 ai nn. 4539/3208.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxx

Per l'ex mapp.li 251 sub. 702 graffato al mapp. 254 sub. 701 del fg. 23:

6.2.2 DAL 25/06/2007 AL 14/03/1978

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 25/06/2007 al 14/03/1978 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 14/03/1978 rep. n. 10997, trascritto a Lodi in data 28/03/1978 ai nn. 2362/1799.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxx

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 318 del 21/09/1978 e relative tavole grafiche per lavori di ristrutturazione di fabbricati esistenti con nuova sistemazione magazzini (cfr. all. 9);
- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 872 del 06/04/1979 per lavori di ristrutturazione di edificio (cfr. all. 9.1);
- **Certificato di Abitabilità** prot. n. 3843 del 22/05/1984 (cfr. all. 9.2);
- **D.I.A. - P.E. n. 139/07** prot. n. 17324 del 27/10/2007 per lavori di ristrutturazione edilizia (cfr. all. 9.3);
- **D.I.A. - P.E. n° 139/07** prot. n. 2421 del 19/02/2010 per varianti in corso d'opera (cfr. all. 9.4);
- **Richiesta del Certificato di Agibilità - P.E. 139/07** prot. n. 11331 del 29/07/2010 (cfr. all. 9.5);

Il Comune di San Colombano Al Lambro con propria E-mail del 12/12/2020, ha attestato le pratiche visionate c/o il proprio archivio (cfr. all. 10).

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per l'abitazione sita in Comune di San Colombano al Lambro – (MI) - Via don Colombano Baruffo n° 17/2, **piano primo**.
Costituita da: da un soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da due camere da letto, da un bagno e da area cortilizia esterna pavimentata.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa m² **83,20** che si arrotondano a m² **83,00.**
Identificata in catasto: intestata a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 240 sub. 702**, graffato al mapp. 251, sub. 716, cat. A/3, cl. 3, vani 4, sup. catastale totale m²

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

86,00, Via Colombano Baruffo 17/2, piano T, Rc € 247,90.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 23 e 23.1).
Coerenze dell'abitazione in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord altra u.i.u. di proprietà di terzi al mapp. 240 e mapp. 247, a Est cortile comune al mapp. 251 sub. 703, a Sud altra u.i.u. al mapp. 240 sub. 701 e a Ovest altre proprietà ai mapp.li 236 e 239.
L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '70, ristrutturato tra il 2007 e il 2010 ed è costituito da 3 piani fuori terra e da un 1 piano interrato.
L'unità immobiliare, essendo in parte in sottotetto, ha altezze interne variabili da circa mt. 2,60 a circa mt. 3,45.
Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Abitazione - PT	**m² 81,23**	1,00	**m² 81,23**	
Area Esterna	**m² 19,70**	0,10	**m² 1,97**	
	m² 100,93		**m² 83,20**	**m² 83,00**

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato, condizioni: non verificabili.
Travi (struttura): tipologia. a vista, materiale: legno, condizioni: normali.
Copertura (struttura): tipologia: a una falda inclinata, materiale: tegole, condizioni: non verificabili.
Cancello pedonale (componente edilizia): tipologia: a un battente, materiale: acciaio zincato, apertura: manuale e serratura elettrica, condizioni: normali.
Recinzione (componente edilizia): materiale: acciaio zincato e basamento in cls, condizioni: discrete.
Pavim. esterna (componente edilizia): materiale: porfido a spacco - opus incertum, condizioni: normali.
Pareti esterne (componente edilizia): materiale: laterizio, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: normali.
Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: a uno o a due battenti a seconda della destinazione d'uso dei locali, materiale: legno mordenzato noce e vetrocamera, protezione: persiane di legno mordenzato noce, condizioni: normali.
Porta di ingresso (componente edilizia): tipologia: di sicurezza ad un battente, materiale: acciaio rivestito con pannelli di legno, condizioni: normali.
Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: normali.
Pareti interne (componente edilizia): materiale: laterizio, rivestimento: intonaco e tinteggiatura, condizioni: normali
Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a un battente nel bagno e a scomparsa nei restanti locali, materiale: legno tamburato impiallacciato noce Tanganika, condizioni: normali.
Antenna TV (componente edilizia): presente, centralizzata, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Videocitofonico (impianto):	tipologia: da parete, condizioni: dell'apparecchio normali, conformità: non attestata.
Gas (impianto):	tipologia: a vista, alimentazione: gas metano, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Fognatura (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata. Il bagno presenta 4 servizi igienici (lavabo, WC, bidet e doccia). Nel bagno è presente l'attacco idraulico per la lavatrice.
Telefonico (impianto):	tipologia: sottotraccia, condizioni: non verificabili, conformità: non attestata.
Termico (impianto):	tipologia: autonomo, alimentazione: gas metano, caldaia: tipo C, diffusori: ghisa, condizioni: normali, conformità: non attestata.

Descrizione **posto auto** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **12,05** che ragguagliata all'abitazione con l'applicazione degli indici mercantili è di circa m² 4,82 che si arrotondano in m² **5,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 715**, cat. C/6, cl 1, consistenza m² 12,00, sup catastale di m² 12,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 22,31.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 24 e 24.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord mappale 247 di proprietà di terzi, a Est altro posto auto al mapp. 251 sub. 714, a Sud area di proprietà di terzi al mapp. 251 sub. 712 e cortile comune al mapp. 251 sub. 703, a Ovest passaggio comune al mapp. 251 sub. 703.
Si fa osservare che l'accesso al posto auto di cui al sub. 715 avviene dalla Via Ottavio Steffenini indi attraverso il mapp. 247 di proprietà di terzi gravato da servitù di passo.
Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata
Posto auto	**m² 12,05**	0,40	**m² 4,82**	**m² 5,00**

Caratteristiche descrittive:

Pavim. esterna (componente edilizia):	materiale: porfido a spacco - opus incertum, condizioni: normali.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi -di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende. Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili. Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di San Colombano Al Lambro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di San Colombano al Lambro, Studi tecnici, agenzie immobiliari, listino prezzi degli immobili di Lodi e Provincia, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-divisione Territorio.

L'indagine di mercato eseguita ad oggi (*marzo 2026*) ha evidenziato, sulla piazza di San Colombano al Lambro, una leggera contrazione dei valori immobiliari rispetto a settembre/ottobre del 2021 ovvero, rispetto alla precedente perizia di stima immobiliare. Infatti, ciò risulta anche comprovato dall'analisi comparativa tra il 1° semestre 2021 e il 1° semestre 2025 (*ad oggi non è pubblicato il 2° semestre 2025*) valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate che evidenzia come il valore minimo per le "Abitazioni Civili - Normale stato" sia rimasto invariato a 800 €/mq. Tale dato costituisce il prezzo minimo di mercato, particolarmente rilevante nelle vendite giudiziarie per garantire l'appetibilità del bene.

Il decremento calcolato sui valori medi OMI nel quadriennio è pari al **-2,63%** meno duevirgolasessantatrepercento).

In ambito estimativo, tale scostamento rientra ampiamente nelle tolleranze statistiche e non configura una mutazione sostanziale delle condizioni di mercato che giustifichi un aggiornamento al ribasso dei valori stimati nella precedente perizia.

Per i motivi sopra esposti, si ritiene che il valore di stima determinato ad ottobre 2021 sia tuttora rappresentativo del più probabile valore di mercato dei beni.

Non si ravvisano, pertanto, i presupposti per procedere ad un aggiornamento in riduzione dei valori.

In conclusione, per i beni sopra identificati e che costituiscono il **Lotto 5,** si ritiene di validare il valore di **€/m² 1.070,00**, quale più probabile valore di mercato.

8.3. Valutazioni a corpo

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Abitazione	m² 83,00	€ 88.810,00	**€ 88.810,00** circa €/m² 1.070,00

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

B. Posto Auto	m² 5,00	*€ 5.350,00*	**€ 5.350,00** circa €/m² 1.070,00
Totali:		*€ 94.160,00*	**€ 94.160,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 14.124,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Spese per opere di ripristino e adeguamenti alle norme **€ 800,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.500,00**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 80.036,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente: **€ 76.736,00**

Beni in San Colombano al Lambro (MI) - Via don Colombano Baruffo n°17/2
Lotto 6

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **12,60** che si arrotondano in m² **13,00.**

Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxx., fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 713**, cat. C/6, cl. 1, consistenza m² 12,00, sup catastale di m² 12,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 22,31.

Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 26 e 26.1).

Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord mappale 247 di proprietà di terzi, a Est proprietà di terzi al fg. 23 mapp. 516, a Sud area di proprietà di terzi al mapp. 251 sub. 712 Ovest altro posto auto al mapp. 251 sub. 714.

Si fa osservare che l'accesso al posto auto di cui al sub. 713 avviene dalla Via Ottavio Steffenini indi attraverso il mapp. 247 di proprietà di terzi gravato da servitù di passo.

Si allega l'estratto di mappa catastale del Comune di San Colombano al Lambro (MI), fg. 23, mapp. 251, ove sono inseriti i beni in esame (cfr. all. 4).

È normale lo stato di manutenzione e conservazione del bene.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a traffico locale con discrete possibilità di parcheggio. Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente residenziali e agricole. La zona è completa dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus (230 mt), stazione ferroviaria (Chignolo Po, 3,9 km) autostrada (10 km).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore (Casalpusterlengo, Sant'Angelo

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Lod.no), negozio al dettaglio, supermercato, farmacie, banche, municipio, biblioteca, polizia locale, comando dei Carabinieri, vigili del fuoco (Casalpusterlengo), ospedali (Sant'Angelo Lod.no - Lodi), verde attrezzato, luoghi per sport e tempo libero, stazione di servizio, piazzola ecologica, luogo per il culto religioso.

3. STATO DI POSSESSO:

Queste unità immobiliari sono **occupate senza titolo** in virtù di Sentenza n. 174/2024 emessa dal Tribunale di Lodi in data 22/02/2024 nel giudizio Rg. 588/2022 nonché di Sentenza Terza Sezione della Corte d'Appello di Milano n. 2420/2024 pubblicata il 18/10/2024 rep. n. 2801/2024 del 18/10/2024, emessa nel giudizio Rg. 89/2024, passata in giudicato (cfr. all. 5).
Custode Giudiziario nominato: **dott. Antonio Vacchelli**, con studio in Milano (MI), Via F. Nullo n° 5, tel. 02-70102070.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Si fa osservare che della visura Camerale (cfr. all. 28, pag. 5) figura l'iscrizione della Liquidazione Giudiziale ai sensi del D.Lgs n. 14/2019 Codice della crisi con i seguenti riferimenti:
- data iscrizione procedura: 30/05/2025;
- data provvedimento: 29/05/2025;
- tipo di procedura: Liquidazione Giudiziale;
- tipo provvedimento: Sentenza di apertura n. 43/2025 Tribunale di Lodi;
- nr. Provvedimento: 26/2025;
- data provvedimento: 29/05/2025;
- data deposito in Cancelleria: 29/05/2025;
- nr. Procedimento nell'anno: 37- 1/2025;
- Giudice Delegato: dott.ssa Luisa Dalla Via;
- data udienza esame stato passivo: 24/10/2025;
- data Termine domanda ammissione: 24/09/2025:
- luogo udienza: Lodi.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non figurano**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non figurano**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **vedi punto 5**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxxx**.** - a firma del Notaio dott. Vincenzo Rozza del 25/06/2007 rep. 24211/10801, iscritta a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17204/5059 (questa formalità grava sugli immobili cui trattasi, nella loro precedente identificazione catastale al Catasto Terreni fg. 23, mapp. 576, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 240 sub.ni 9,10,11 e 12, al Catasto Urbano fg. 23, mapp. 251, sub. 702 graffato mapp. 254, sub. 701).

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 02/04/2020 rep. 801, trascritto a Lodi in data 30/06/2020 ai nn. 7687/4939.
- Pignoramento a favore di xxxxxxxxx - a firma del Tribunale di Lodi in data 03/10/2023 rep. 2892, trascritto a Lodi in data 30/10/2023 ai nn. 11919/17728;

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

si allega copia della Nota di Trascrizione (cfr. all. 6).

(***nota***: *gli annotamenti per restrizione di beni del 03/05/204 ai nn. 7111/793 e nn. 7114/796 su questa formalità riguardano altri beni*).

4.2.3. Altri oneri: **Non figurano**

Le sopra elencate formalità sono desumibili dal Certificato Notarile in atti di causa e dagli elenchi sintetici delle formalità chiesti dallo scrivente e rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Lodi aggiornati all'11/03/2026 (cfr. all. 27).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: ***conforme***

4.3.2. Conformità catastale: ***conforme***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Non conosciute**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Non conosciute**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non conosciute**

Cause in corso: **Non conosciute**

Non risultano esserci tabelle millesimali ufficiali. La ripartizione delle spese viene forfettariamente ma, circa i posti auto, nulla è stato comunicato circa i millesimi di compartecipazioni sugli enti e spazi comuni (cfr. all. 7).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 FINO AL 24/12/2007

- xxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 648), dal 24/12/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 24/12/2007 rep. n. 24641/11137, trascritto a Lodi in data 14/01/2008 ai nn. 956/503;
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8).

6.1.2 FINO AL 25/06/2007

- xxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1/1 per gli immobili (ex mapp. 240, sub. 9-10-11-12, ex mapp. 576, ex mapp. 251, sub. 702 graffato all'ex mapp. 254, sub. 701), dal 25/06/2007 ad oggi in forza di **atto notarile pubblico di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 25/06/2007 rep. n. 24210/10800, trascritto a Lodi in data 11/07/2007 ai nn. 17203/8546.
  Si allega copia del Titolo di Provenienza reperito dallo scrivente (cfr. all. 8.1).

6.2 Precedenti proprietari

<u>Per l'ex mapp. 648 del fg. 23:</u>

06.2.1 DAL 24/12/2007 AL 03/02/2005

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1 per gli immobili, dal 24/12/2007 al 03/02/2005 in forza **atto notarile pubblico** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 03/02/2005 rep. 43219/25588, trascritto a Lodi in data 14/02/2005 ai nn. 3232/1784.

6.2.2 DAL 03/02/2005 AL 14/03/1978

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 03/02/2005 al 14/03/1978 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 14/03/1978 rep. n. 10997, trascritto a Lodi in data 28/03/1978 ai nn. 2362/1799.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxx

<u>Per l'ex mapp.li 240 sub. 9-10-11-12 e mapp. 576 del fg. 23:</u>

6.2.3 DAL 25/06/2007 AL 11/04/1984

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 25/06/2007 al 11/04/1984 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 11/04/1984 rep. n. 83039, trascritto a Lodi in data 19/04/1984 ai nn. 4539/3208.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxx

Per l'ex mapp.li 251 sub. 702 graffato al mapp. 254 sub. 701 del fg. 23:

6.2.2 DAL 25/06/2007 AL 14/03/1978

- xxxxxxxxx proprietario per la quota di 1/1, della nuda proprietà, dal 25/06/2007 al 14/03/1978 in forza di **atto di compravendita** a firma del Notaio dott. xxxxxxxxx del 14/03/1978 rep. n. 10997, trascritto a Lodi in data 28/03/1978 ai nn. 2362/1799.
  N.B. ricongiungimento di usufrutto del 13/07/1992 protocollo n. MI0036986 in atti dal 18/01/2005 in morte di xxxxxxxxx

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 318 del 21/09/1978 e relative tavole grafiche per lavori di ristrutturazione di fabbricati esistenti con nuova sistemazione magazzini (cfr. all. 9);
- **Concessione Edilizia - P.E. n. 12/78** prot. n. 872 del 06/04/1979 per lavori di ristrutturazione di edificio (cfr. all. 9.1);
- **Certificato di Abitabilità** prot. n. 3843 del 22/05/1984 (cfr. all. 9.2);
- **D.I.A. - P.E. n. 139/07** prot. n. 17324 del 27/10/2007 per lavori di ristrutturazione edilizia (cfr. all. 9.3);
- **D.I.A. - P.E. n° 139/07** prot. n. 2421 del 19/02/2010 per varianti in corso d'opera (cfr. all. 9.4);
- **Richiesta del Certificato di Agibilità - P.E. 139/07** prot. n. 11331 del 29/07/2010 (cfr. all. 9.5);

Il Comune di San Colombano Al Lambro con propria E-mail del 12/12/2020, ha attestato le pratiche visionate c/o il proprio archivio (cfr. all. 10).

Descrizione **posto auto** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 per il posto auto sito in Comune di San Colombano al Lambro - (MI) - Via don Colombano Baruffo snc, **piano terra**.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa m² **12,60** che si arrotondano in m² **13,00.**
Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxx, fg. 23, **mapp. 251**, **sub. 713**, cat. C/6, cl. 1, consistenza m² 12,00, sup. catastale di m² 12,00, Via Colombano Baruffo snc, piano T, Rc € 22,31.
Si allega copia della visura e della scheda catastale (cfr. all. 26 e 26.1).
Coerenze del posto auto in un sol corpo da Nord in senso orario: a Nord mappale 247 di proprietà di terzi, a Est proprietà di terzi al fg. 23 mapp. 516, a Sud area di proprietà di terzi al mapp. 251 sub. 712 Ovest altro posto auto al mapp. 251 sub. 714.
Si fa osservare che l'accesso al posto auto di cui al sub. 713 avviene dalla Via Ottavio Steffenini indi attraverso il mapp. 247 di proprietà di terzi gravato da servitù di passo.
Dotazioni condominiali: enti e spazi comuni di cui all'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Superficie Commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff..	Sup Comm.	Sup. Arrotondata

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

Posto auto	**m² 12,60**	1,00	**m² 12,60**	**m² 13,00**

Caratteristiche descrittive:
Pavim. esterna (componente edilizia): materiale: porfido a spacco - opus incertum, condizioni: normali.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi -di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende. Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili. Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di San Colombano Al Lambro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di San Colombano al Lambro, Studi tecnici, agenzie immobiliari, listino prezzi degli immobili di Lodi e Provincia, osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-divisione Territorio.
L'indagine di mercato eseguita ad oggi (*marzo 2026*) ha evidenziato, sulla piazza di San Colombano al Lambro, una leggera contrazione dei valori immobiliari rispetto a settembre/ottobre del 2021 ovvero, rispetto alla precedente perizia di stima immobiliare. Infatti, ciò risulta anche comprovato dall'analisi comparativa tra il 1° semestre 2021 e il 1° semestre 2025 (*ad oggi non è pubblicato il 2° semestre 2025*) valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate che evidenzia come il valore minimo per le "Abitazioni Civili - Normale stato" sia rimasto invariato a 800 €/mq. Tale dato costituisce il prezzo minimo di mercato, particolarmente rilevante nelle vendite giudiziarie per garantire l'appetibilità del bene.
Il decremento calcolato sui valori medi OMI nel quadriennio è pari al **-2,63%** meno duevirgolasessantatrepercento).
In ambito estimativo, tale scostamento rientra ampiamente nelle tolleranze statistiche e non configura una mutazione sostanziale delle condizioni di mercato

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

che giustifichi un aggiornamento al ribasso dei valori stimati nella precedente perizia.
Per i motivi sopra esposti, si ritiene che il valore di stima determinato ad ottobre 2021 sia tuttora rappresentativo del più probabile valore di mercato dei beni.
Non si ravvisano, pertanto, i presupposti per procedere ad un aggiornamento in riduzione dei valori.
In conclusione, per il bene sopra identificati e che costituiscono il **Lotto 6,** si ritiene di validare il valore di **€/m² 470,00**, quale più probabile valore di mercato.
(*Il valore del bene in esame è stato determinato sulla media dei valori risultanti dalla stima dei posti auto di pertinenza dei lotti 1, 2, 3, 4 e 5*)

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. Posto Auto	m² 13,00	*€ 6.110,00*	**€ 6.110,00** circa €/m² 470,00
Totali:		*€ 6.110,00*	**€ 6.110,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	**€ 916,50**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**
Spese per opere di ripristino e adeguamenti alle norme	**Nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 5.193,50**
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente:	**€ 5.193.50**

===oooo---oooo----oooo===

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

RIEPILOGO LOTTI E VALORI

LOTTO	DATI CATASTALI	VALORE STIMATO	TOTALE	PREZZO BASE D'ASTA
Lotto 1	Abitazione - fg. 23, mapp. 251, sub. 710	€ 75.250,00	€ 83.850,00	€ 60.272,50
	Cantina - fg. 23, mapp. 251, sub. 724	€ 3.225,00		
	Posto auto - fg. 23, mapp. 251, sub. 708	€ 5.375,00		
Lotto 2	Abitazione - fg. 23, mapp. 251, sub. 717	€ 75.900,00	€ 84.700,00	€ 69.495,00
	Cantina - fg. 23, mapp. 251, sub. 723	€ 3.300,00		
	Posto auto - fg. 23, mapp. 251, sub. 714	€ 5.500,00		
Lotto 3	Abitazione - fg. 23, mapp. 240, sub. 701, graf. mapp. 251, sub. 711	€ 92.220,00	€ 99.640,00	€ 82.194,00
	Cantina - fg. 23, mapp. 251, sub. 721	€ 2.120,00		
	Posto auto - fg. 23, mapp. 251, sub 709	€ 5.300,00		
Lotto 4	Abitazione - fg. 23, mapp. 240, sub. 703	€ 69.300,00	€ 79.200,00	€ 64.220,00
	Cantina - fg. 23, mapp. 251, sub. 725	€ 3.300,00		
	Posto auto - fg. 23, mapp. 251, sub. 707	€ 6.600,00		
Lotto 5	Abitazione - fg. 23, mapp. 240, sub. 702, graf. mapp. 251, sub. 716	€ 88.810,00	€ 94.160,00	€ 76.736,00
	Posto auto - fg. 23, mapp. 251, sub. 715	€ 5.350,00		
Lotto 6	Posto auto - fg. 23, mapp. 251, sub. 713	€ 6.110,00	€ 6.110,00	€ 5.193,50

Melegnano, 13 marzo 2026

Il perito
geom. Nicola Paciulli

Allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio – aggiornamento
Proc. R.G. n° 50/2020 dott.ssa Maria Rullo

All. n°	Descrizione
1	VISURA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 710
1.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 710
2	VISURA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 724
2.1	SCHEDA CATSATALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 724
3	VISURA CATATSALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 708
3.1	SCHEDA CATATSALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 708
4	ESTRATTO DI MAPPA - FG. 4 MAPP. 251
5	Copia Sentenza C.A. Milano con passato in giudicato
5.1	RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE DI PARMA
6	NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO 30/10/2023
6.1	ISPEZIONI IPOTECARIE SINTETICHE - LOTTO 1
7	LETTERA ARCH. FAKIH PER MILLESIMI U.I.
8	TITOLO DI PROVENIENZA DOTT. VINCENZO ROZZA DEL 24/12/2007 REP. N. 24641/11137
8.1	TITOLO DI PROVENIENZA DOTT. VINCENZO ROZZA DEL 24/06/2007 REP. N. 24210/10800
9	CONCESSIONE EDILIZIA N. 12/78 PROT. 318
9.1	CONCESSIONE EDILIZIA N 12/78 PROT. 872
9.2	CERTIFICATO DI ABITABILITA' PROT. 3843
9.3	P.E. N° 139/07 - D.I.A. PROT. 17324 DEL 17/10/2007
9.4	P.E. N° 139/07 - D.I.A. PROT. 2421 DEL 19/02/2010
9.5	P.E. N° 139/07 - RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' PROT. 11331 DEL 29/07/2010

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4

10	E-MAIL DEL COMUNE DI SAN COLOMBANO AL LAMBRO
11	VISURA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 717
11.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 717
12	VISURA CATATSALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 723
12.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 723
13	VISURA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 714
13.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 714
14	ISPEZIONI IPOTECARIE SINTETICHE - LOTTO 2
15	VISURA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 711
15.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 711
16	VISURA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 721
16.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 721
17	VISURA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 709
17.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 709
18	ISPEZIONI IPOTECARIE SINTETICHE - LOTTO 3
19	VISURA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 240, SUB. 703
19.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 240, SUB. 703
20	VISURA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 725
20.1	SCHEDA CATSATALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 725
21	VISURA CATATSALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 707
21.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 707
22	ISPEZIONI IPOTECARIE SINTETICHE - LOTTO 4
23	VISURA CATATSALE - FG. 23, MAPP. 240, SUB. 702 GRAFFATO AL MAPP. 251, SUB. 716
23.1	SCHEDA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 240, SUB. 702 GRAFFATO AL MAPP. 251, SUB. 716
24	VISURA CATASTALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 715
24.1	SCHEDA CATATALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 715
25	ISPEZIONI IPOTECARIE SINTETICHE - LOTTO 5
26	VISURA CATATALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 713
26.1	SCHEDA CATATALE - FG. 23, MAPP. 251, SUB. 713
27	ISPEZIONI IPOTECARIE SINTETICHE - LOTTO 6
28	COPIA VISURA CAMERALE
29	ELABORATO FOTOGRAFICO
30	COPIA NOTIFICA AL CREDITORE E AL DEBITORE

Il perito
geom. Nicola Paciulli

Firmato Da: NICOLA PACIULLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 500142cd25e489ef17a50ae549516be4